



**PRIVATMEGLEREN**  
DYVE & PARTNERE

NIELS JUELS GATE 43 A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

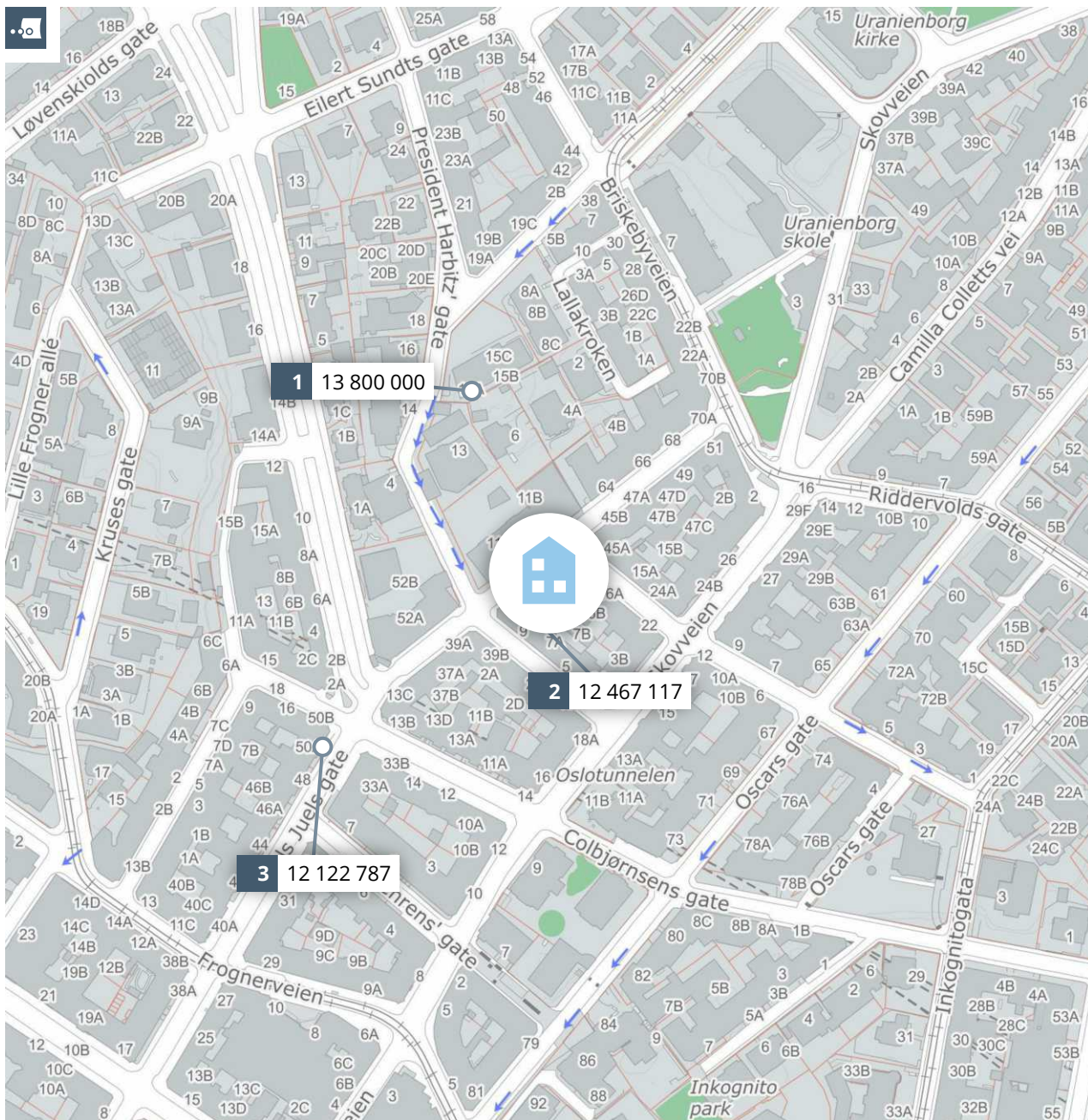
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



## Meglerns verddivurdering **NIELS JUELS GATE 43 A**



**PRIVATMEGLEREN**

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 13.06.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Jørgen Ek.



En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



# Niels Juels gate 43 A, 0257 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1899

GNR 213 BNR 267 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO  
GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 5

Verdivurdert til

## 10 990 000

|             |            |         |
|-------------|------------|---------|
| 0           | 10 990 000 | 120 769 |
| Fellesgjeld | Totalt     | m² pris |

|         | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA  | GUA  | ALH  |
|---------|-------|-------|-------|------|------|------|
| Areal   | 91 m² | 17 m² | - m²  | 2 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | 1899  |       |       |      |      |      |

|                |        |
|----------------|--------|
| Fellesutgifter | 5 004  |
| Formue         | 60 129 |
| Soverom        | 2      |
| Etasje         | 2      |
| Balkong        | Peis   |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM                                                   | SALGSDATO  | PRISANT    | PRIS              | FELLESgj | TOTALPRIS  | M² PRIS        |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|----------|------------|----------------|
| 1 President Harbitz' gate 15 A<br>92 m² 1933 3. etg 2 sov | 13.04.2026 | 13 800 000 | <b>13 800 000</b> | 0        | 13 800 000 | <b>150 000</b> |
| 2 Niels Juels gate 41<br>102 m² 1896 3. etg 2 sov         | 21.05.2026 | 12 750 000 | <b>12 450 000</b> | 17 117   | 12 467 117 | <b>122 227</b> |
| 3 Niels Juels gate 50 A<br>102 m² 1899 4. etg 2 sov       | 27.04.2026 | 11 650 000 | <b>11 800 000</b> | 322 787  | 12 122 787 | <b>118 851</b> |

Velkommen til Niels Juels gate 43A - presentert av Jørgen Ek v/PrivatMegleren Dyve & Partnere.

Her har vi gleden av å presentere en særegen og elegant leilighet i en vakker bygård på Frogner. Boligen kombinerer klassiske detaljer med moderne komfort, og fremstår som både innbydende og gjennomført. Original stukkatur, dekorative takrosetter og en imponerende takhøyde på over 3 meter i stuen gir leiligheten et klassisk og eksklusivt preg.

Eiendommen ligger i et av Frogners mest attraktive boligområder, med kort vei til Bygdøy Allé, Solli plass, Frognerparken, offentlig kommunikasjon, hyggelige kafeer, restauranter og et bredt utvalg av servicetilbud.

### Kort fortalt:

- Klassisk Frognerleilighet med gjennomgående planløsning
- Vakker stukkatur og dekorative takrosetter
- Takhøyde på over 3 meter i stuen
- To romslige soverom med plassbygde oppbevaringsløsninger
- Usjenert og skjermet balkong
- Peis
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer, vinskap og kjøkkenøy

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,





som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: [www.nordea.no/finansiering](http://www.nordea.no/finansiering)



## Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

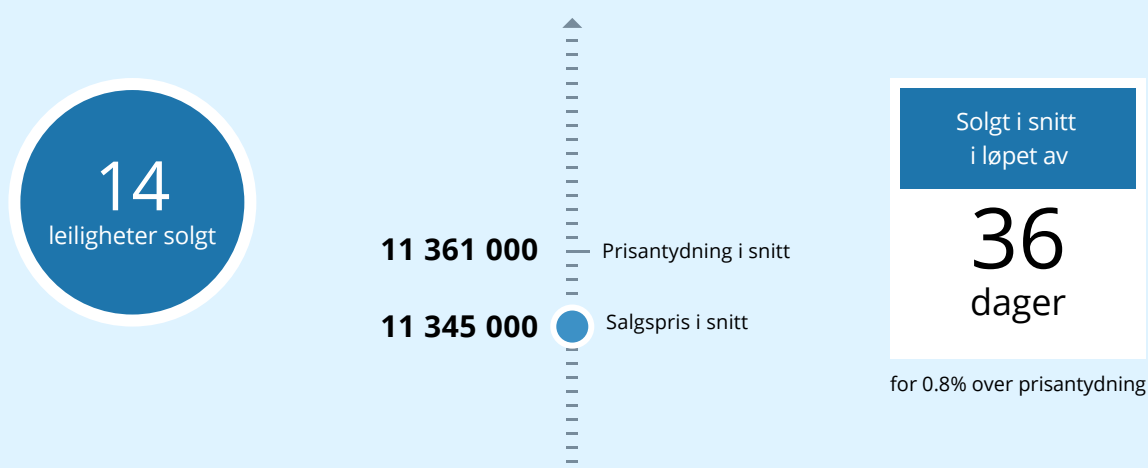
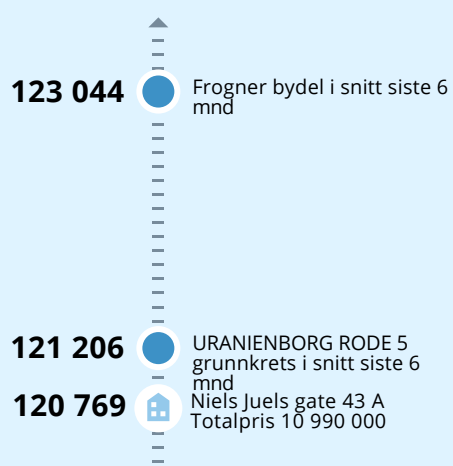
| REGISTRERT | SALGSDATO  | TINGLYST   | PRISANT   | PRIS      | FELLESgjELD | TOTALPRIS |
|------------|------------|------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| 22.10.2018 | 30.10.2018 | 17.01.2019 | 7 950 000 | 8 400 000 | 0           | 8 400 000 |
| 20.06.2013 | 01.07.2013 | 05.09.2013 | 6 400 000 | 6 275 000 | 73 657      | 6 348 657 |
| 15.11.2011 | 18.11.2011 | 10.01.2012 | 4 150 000 | 4 500 000 | 88 358      | 4 588 358 |
| 08.06.2006 | 21.06.2006 | 21.07.2006 | 3 150 000 | 3 400 000 | 64 951      | 3 464 951 |



## Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 5 grunnkrets nå



## Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 5 grunnkrets siste 6 mnd

Analyse m<sup>2</sup>-priser

# Tilstandsrapport



ALEKSANDER RØV AS  
TAKST OG KONTROLL

 Boligbygg med flere boenheter

 Niels Juels gate 43 A , 0257 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 213, bnr. 267, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m<sup>2</sup> BRA-i: 91 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.06.2026

Rapportdato: 10.06.2026

Oppdragsnr.: 14377-3496

Eiendomsverdi ref nr: FX8365

Foretak: ALEKSANDER RØV AS



ALEKSANDER RØV AS  
TAKST OG KONTROLL

 **TAKST  
SENTERET**  
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.





Rapportansvarlig

Aleksander Røv

[aleksander@artakst.no](mailto:aleksander@artakst.no)

913 01 101



ALEKSANDER RØV AS  
TAKST OG KONTROLL

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

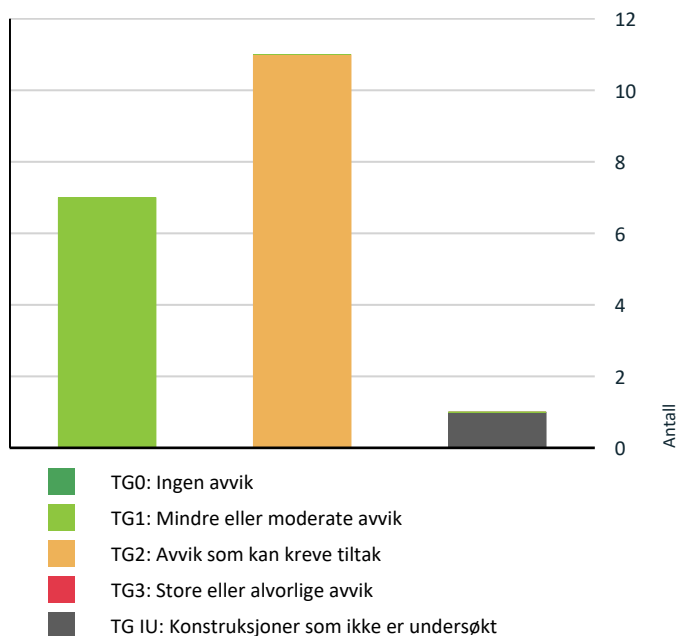
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort endringer i planløsningen sammenlignet med de byggemeldte tegningene. Kjøkkenet er flyttet fra det som opprinnelig var et soverom til det som opprinnelig var stue. I tillegg er det gjort enkelte endringer av innvendige vegger.

Basert på tilgjengelige tegninger og observasjoner på befaringsdagen fremstår det ikke som at de utførte endringene utløser krav om søknad eller særskilt godkjenning hos plan- og bygningsmyndighetene. Denne vurderingen er imidlertid ikke en fullstendig byggesaksjuridisk gjennomgang av forholdet.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

! Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift. Trappeløpene (rømningsveier) innehar ikke minimumskravet for brannsikring. Det er heller ikke kjent om vegger, tak, gulv eller entrédør har tilfredstillende brannklassifisering

! Leiligheten mangler brannvarslingsanlegg røykvarslere som dekker stue og kjøkken iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1899

**Kommentar**

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

#### Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med koblet glass.

**Årstall:** 1899

#### Vurdering av avvik:

- Vinduene kan se ut til å være fra byggeår. Vinduene bærer preg av alder og værslitasje. Det er enkelte utettheter mellom de koblede glassene og karm som fører til luftlekkasjer og at de er noe vanskelige å åpne/lukke. Enkelte glass er sprekte/knuste

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduene bør vedlikeholdes, og eventuelle utettheter mellom glass og karm bør utbedres for å hindre luftlekkasjer og sikre funksjonalitet. Dersom vinduene ikke lar seg reparere tilfredsstillende, må utskifting vurderes. Konsekvensen av manglende tiltak er økt varmetap, redusert komfort og risiko for ytterligere forringelse av vinduene.





# Tilstandsrapport

## TG 1 Entrédør/leilighetsdør

### Beskrivelse

Malt entrédør/leilighetsdør og bakdør. Bakdøren har brannklassifisering B-30, mens klassifiseringsmerket på hoveddøren er overmalt, og brannklassifiseringen kan derfor ikke verifiseres.

Årstall: 1899

## TG 1 Balkongdør

### Beskrivelse

Malt balkongdør fra 2003 i tre utført med isolerglass.

Årstall: 2003

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

### Beskrivelse

Nordvestvendt balkong på 2 m2 med utgang fra kjøkkenet. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon med smijernsrekkverk.

Årstall: 1899

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

### Beskrivelse

Bad fra 2012. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

### Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater, vegger og himling

### Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2012

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2012

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Enkelte områder har fallforhold under 1:100 - spesielt i området utenfor dusjsonen.

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket med fallforholdet på gulvet, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

#### Beskrivelse

Banemembran (membranduk) er synlig tilkoblet sluket med slukets klemring, men er en ellers skjult konstruksjon. Øvrig membransystem på vegger er ikke kjent.

Årstall: 2012

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

#### Beskrivelse

Badets hovedsluk er plassert under badekaret med tilgang via en inspeksjonsluke. I dusjsonen er det montert et hjelpesluk.

Årstall: 2012



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, et innmurt badekar samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Innbygget badekar har en lufteventil, men dette anses ikke som tilstrekkelig ventilasjon da det er observert rustdannelser på slukristen og begynnende rust på beina til badekaret.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjesikring for innebygget systerne er et avvik fra gjeldende krav, hvor hensikten er å synliggjøre lekkasjer og hindre skjulte fuktskader i konstruksjoner. For å lukke avviket må det etableres en løsning som sikrer at eventuelle lekkasjer fra systerne blir synliggjort, i tråd med gjeldende krav. Dette utføres normalt ved å etablere drengåpning i innbygningen under toalettet. Et slikt tiltak forutsetter at membranløsningen i konstruksjonen er dokumentert, slik at eksisterende tettesjikt ikke blir skadet. Dersom dette ikke kan dokumenteres, bør det i stedet etableres inspeksjonsmulighet, for eksempel i form av inspeksjonsluke, slik at hulrommet kan kontrolleres uten risiko for å kompromittere membranen.
- Manglende tiltak medfører økt risiko for at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.
- For å bedre luftutskiftingen under badekaret bør det monteres en ekstra lufteventil, gjerne høyere opp i innbyggingsfronten for å øke sirkulasjonen.

Uten tiltak vil høy luftfuktighet kunne føre til videre rustdannelse og nedbrytning av materialer, noe som reduserer levetiden på badekarinstallasjonen.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet er naturlig ventilert via en avtrekksventil tilkoblet en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig ventilasjonsoppdrift.

Årstall: 1899

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Rommet er ventilert med naturlig oppdrift. Avtrekket fungerer ikke tilfredsstillende ved funksjonstest med papirark foran avtrekksventilen. Dette er ikke uvanlig for ventilasjonssystemer med naturlig oppdrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
  - Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.
- Dersom det ikke er tillatt med avtrekksvifte er det viktig å lufte våtrommet etter bruk og sørge for videre luftemuligheter via eksempelvis vinduer. Dette er fordi ventilasjonsavtrekk kun basert på naturlig oppdrift kan ha en begrenset funksjon som gjør at fuktig luft fra dusjing ikke nødvendigvis klarer å ventilere ut av rommet raskt. Økt luftfuktighet øker faren for muggvekst og potensielt skader over tid.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Ikke mulig å ta i bunnsvill grunnet vannrør. Men tatt i baksiden av osbplatene i veggen. Ingen utslag for fukt, men synlig feil oppbygging med dampspærre på soveromssiden

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, og det er avdekket feil utførelse av konstruksjonen, men det er ikke konstatert fuktskader eller forhøyede fuktnivåer. Det er synlig bruk av dampspærre/plast på soveromssiden av veggen. Feil plassering av dampspærre øker risikoen for skjulte fuktproblemer over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Feil plassering av dampspærre bør utbedres ved å fjerne plasten for å redusere risikoen for skjulte fuktproblemer og påfølgende skader i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det i ytterste konsekvens over tid oppstå mugg, råte og andre fuktrelaterte skader som kan være kostbare å utbedre.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og kompositt benkeplate med underlimt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, venskap og kjølfrys.

Årstall: 2012

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

Årstall: 2012

##### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

##### Konsekvens/tiltak

• Fultig luft (damp) fra matlaging forsvinner ikke med kullfilter, og er med på å fukte opp leiligheten. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det anbefales derfor at det etableres mekanisk/forsert avtrekk som fører avtrekksluften ut av leiligheten om mulig. Før tiltak utføres må det undersøkes om dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres. Dersom det ikke er tillatt med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet er det viktig å lufte rommet godt med åpne vinduer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Innvendige vannledninger

##### Beskrivelse

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekraner plassert på badet. Overgang og tilkobling mellom eldre tilførselsrør og rør-i-rør-systemet er tilgjengelig via en inspeksjonsluke i øvre del av veggen ved badekaret.

Vannrørene inn til leiligheten og føringsrør ellers i bygget er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Årstall: 2012

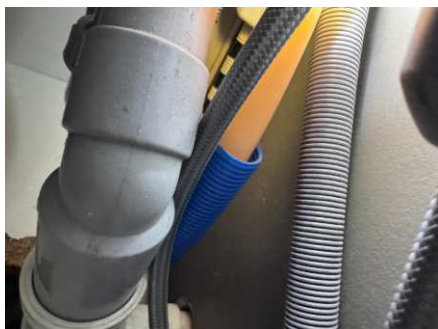
##### Vurdering av avvik:

- Det er manglende tettemuffer mellom vannrør og varerør på kjøkkenet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres tettemuffer mellom vannrør og varerør på kjøkkenet for å hindre at eventuelle lekkasjer fra vannrørene kan føre til vannskader i omkringliggende konstruksjoner.



## TG 2 Innvendige avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av stål og plast.

Årstall: 1899

### Vurdering av avvik:

- Støpejernsrørene/solirørene er av eldre alder og har derfor usikker fremtidig funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten har ventilasjonsavtrekk på badet tilkoblet en av byggets sjakter med naturlig ventilasjonsoppdrift. Tilluft/friskluft tilføres leiligheten med å lufte med åpne vinduer.

Årstall: 1899

### Vurdering av avvik:

- Det er generelt manglende muligheter for tilluft i leiligheten, utover lufting med åpne vinduer. Det er heller ikke etablert avtrekk på kjøkkenet etter at kjøkkenet har byttet plassering med nåværende soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres faste løsninger for tilluft, for eksempel vegg- eller vindusventiler, i oppholdsrom for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Det bør også etableres avtrekk fra kjøkkenet for å unngå opphopning av fukt og lukt, samt redusere risiko for dårlig inneklime og eventuelle følgeskader på bygningskonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

Varmtvannstank av ukjent alder, med et volum på ca. 120 liter, er plassert i kjøkkeninnredningen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring eller annen kompenserende løsning for varmtvannstanken.
- Varmtvannstanken er tilkoblet strømnettet med stikkontakt. Gjeldende forskrift krever fast el-tilkobling av varmtvannstank og ikke stikkontakt.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring eller annen kompenserende løsning for varmtvannstanken, for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.
- Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømnettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.



## Elektrisk anlegg

### Beskrivelse

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i entréen. Det er fremlagt 3 samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget hvor 2 av disse er for arbeider utført i eiers botid, men det mangler dokumentasjon for store deler av installasjonene i leiligheten i tiden før eiers botid. Eier opplyser at leiligheten gjennomgikk en omfattende oppussing i 2012, og at flere av arbeidene fra denne perioden ikke er dokumentert.

På grunn av manglende dokumentasjon og begrenset mulighet til å vurdere det elektriske anlegget ved en visuell befarings, anbefales det at det utføres en utvidet kontroll av anlegget. En slik kontroll bør utføres av el-takstmann eller registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Samsvarserklæring datert 2013:

Arbeidene omfattet blant annet opplegg for stikkontakt på kjøkkenøy, belysning på kjøkken, montering av lysekroner og opprydding i elektriske koblinger på kjøkkenet.

Sitat fra samsvarserklæringen:

"Nytt stikk på øy kjøkken. Lys under overskap. Montere lyskrone. Rep. av lampefester på 3 stk stukkatur. Montering av 1 stk lyskrone. Opplegg stikk på kjøkkenøy. Opplegg til 2 stk benkarmatur. Opprydding av diverse el. koblinger på kjøkken."

Samsvarserklæring datert 2022:

Arbeidene omfattet utskifting av dimmer og montering av stikkontakt til støvsuger.

Sitat fra samsvarserklæringen:

"Dimmerskifte og montering av stikkontakt til støvsuger."

Samsvarserklæring datert 2023:

Arbeidene omfattet utskifting av dimmer og belysning på bad, montering av ny stikkontakt samt utskifting av flere dimmere i leiligheten.

Sitat fra samsvarserklæringen:

"Bad: Bytte av dimmer bad 1. Bytte spott bad til LED runde hvite 6. Øvrig: Ny stikk åpent på list ca. 1,5 m 1. Nye dimmere rundt om 8 stk."

# Tilstandsrapport

Til tross for fremlagt dokumentasjon foreligger det ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å gi en fullstendig oversikt over det elektriske anlegget og arbeidene som er utført i forbindelse med oppussingen. En utvidet elkontroll anbefales derfor for å avklare anleggets tilstand og dokumentasjonsgrad.



## Elektrisk oppvarming

### Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift. Trappeløpene (rømningsveier) innehar ikke minimumskravet for brannsikring. Det er heller ikke kjent om vegger, tak, gulv eller entrédør har tilfredsstillende brannklassifisering
- Leiligheten mangler brannvarslingsanlegg røykvarslere som dekker stue og kjøkken iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på [www.dsa.no/radon](http://www.dsa.no/radon).
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker faren for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikring.
- Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.



# Tilstandsrapport

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

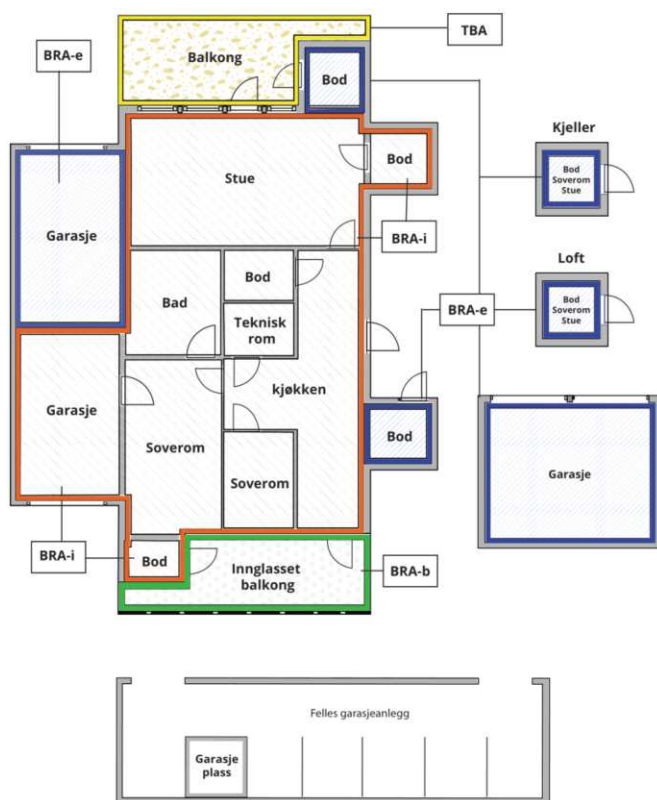
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft           |                               | 2                           |                            | 2   |                                 |
| 2. Etasje      | 91                            |                             |                            | 91  | 2                               |
| 1./2.Etasje    |                               | 2                           |                            | 2   |                                 |
| Kjeller        |                               | 13                          |                            | 13  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>91</b>                     | <b>17</b>                   |                            |     | <b>2</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>108</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft        |                                               | Bod                         |                            |
| 2. Etasje   | Bad, kjøkken, entré, soverom, soverom 2, stue |                             |                            |
| 1./2.Etasje |                                               | Bod                         |                            |
| Kjeller     |                                               | Bod                         |                            |

## Kommentar

Romhøyden i stuen er 3,04 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringsplaner for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Leilighetens utforming med vinkler som ikke er rettvinklede gjør oppmåling med håndholdt måleverktøy krevende. Oppmålingen er utført ved bruk av punktlaser og målebånd, hvor målene er benyttet som grunnlag for skalering av arkitekttegninger fra byggeår for å beregne arealet best mulig. Som følge av leilighetens utforming kan det forekomme avvik mellom oppgitt og faktisk areal. I leiligheter med denne typen geometri vil 3D-scanning normalt gi den mest nøyaktige oppmålingen. Dette er ikke utført i dette tilfellet. Dersom arealet er av særlig betydning for kjøp eller salg, anbefales det derfor at det gjennomføres 3D-scanning. Uten slik oppmåling må det påregnes mulige avvik utover arealtoleransen i avhendingsloven. Oppmålingen er utført etter beste evne.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:*

Det er gjort endringer i planløsningen sammenlignet med de byggemeldte tegningene. Kjøkkenet er flyttet fra det som opprinnelig var et soverom til det som opprinnelig var stue. I tillegg er det gjort enkelte endringer av innvendige vegger. Basert på tilgjengelige tegninger og observasjoner på befaringsdagen fremstår det ikke som at de utførte endringene utløser krav om søknad eller særskilt godkjenning hos plan- og bygningsmyndighetene. Denne vurderingen er imidlertid ikke en fullstendig byggesaksjuridisk gjennomgang av forholdet.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja

☐ Nei

**Kommentar:** Eier informerer om at elektriker byttet spotter på badet, satt inn stikkontakt ved bakdør og kontor plass, samt byttet dimmere og alle stikkontakter i 2022.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                      | Rolle         |
|-----------|--------------------------------|---------------|
| 08.6.2026 | Aleksander Røv                 | Takstingeniør |
|           | Magnus Hatlestad Hovland       | Kunde         |
|           | Hege Moljord (delvis tilstede) | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                        | Eieforhold    |
|----------|------|------|------|------|----------------------|------------------------------|---------------|
| 301 OSLO | 213  | 267  |      | 5    | 492.3 m <sup>2</sup> | Seeiendom.no<br>(kartverket) | Ikke relevant |

#### Adresse

Niels Juels gate 43 A

#### Hjemmelshaver

Moljord Hege, Hovland Magnus Hatlestad

#### Eierandel

102 / 1579

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato | Kommentar                                                           | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------|---------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Byggemeldt plantegning |      | Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringskjema    |      | Signert 08.06.2026                                                  | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.06.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

## Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

## Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

## Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke

spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

## Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

## Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

# Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|              |                                |             |           |
|--------------|--------------------------------|-------------|-----------|
| Meglerfirma  | PrivatMegleren Dyve & Partnere | Oppdragsnr. | 159260363 |
| Adresse      | Niels Juels gate 43 A          |             |           |
| Postnr.      | 0257                           | Sted        | OSLO      |
| Selgers navn | Magnus Hatlestad Hovland       |             |           |
| Selgers navn | Hege Moljord                   |             |           |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

##### Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

##### Når kjøpte du boligen?

11/18

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Innboforsikring i Fremtind. Bygningsforsikring/boligselskapsforsikring via sameiet.

### Våtrom

#### 1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

M H

H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

## 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

### Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet blandebatteri til badekar.

## Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☒ Nei ☐ Ja

### Forklar

Gjorde det selv.

## 3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☒ Nei ☐ Ja

## 4. Ble sluk skiftet?

- ☒ Nei ☐ Ja

## 5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

### Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny termostat og stikkontakt til vaskemaskin 2019. Ny dimmer til bad ble byttet sammen med resten av dimerne 2022. Spottene i taket ble byttet i mai 2023 ved overgang til led.

## Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☐ Nei ☒ Ja

### Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring for arbeidene.

## Vann/Avløp/Rør

### 6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

### 7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

### 8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Initialer selger:

M H

H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- ☐ Nei      ☐ Ja, kun av faglært      ☒ Ja, både av faglært og ufaglært      ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt blandedbatteri kjøkken

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Byttet blandedbatteri badekar

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

- ☒ Nei      ☐ Ja

**Forklar:**

Via MittAnbud, husker ikke navn

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

- ☐ Nei      ☒ Ja

**Av hvem og når?**

OBOS Prosjekt AS har kontrollert rørene ifm. utarbeidelse av vedlikeholdsplan for sameiet

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

Nei

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

- ☒ Nei      ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

- ☒ Nei      ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?**

- ☐ Nei      ☒ Ja, kun av faglært      ☐ Ja, både av faglært og ufaglært      ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Styret har orientert om lekkasje på en av takterrassene. Utbedret. Påvirker ikke denne seksjonen.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

- ☒ Nei      ☐ Ja

Initialer selger:

M H

H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Forklar:**

Styret kan kontaktes

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

Piperehabilitering gjennomført i 2020. Peisen har god trekk og gir god varme.

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

Noen mindre skjevheter på soverommet

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

Vinduene er av eldre årgang.

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Alle balkonger ble rehabilitert i 2020

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☒ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Oslo Murmesterbedrift AS. Styret kan kontaktes for dokumentasjon.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☒ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

M H  
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Beskrivelse:**

Det er montert aktiv ventilasjon i kjellerne, som følge av fuktmålinger. Påvirker ikke vår seksjon, og det har alltid vært tørt og fint i vår bod. Har oppbevart klær og sko i kjellerbod, uten lukt.

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

- ☒ Nei      ☐ Ja, kun av faglært      ☐ Ja, både av faglært og ufaglært      ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

- ☐ Nei      ☒ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Noen av seksjonene har innredet kjeller

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

- ☒ Nei      ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

- ☒ Nei      ☐ Ja

**Loft****Har boligen loft?**

- ☐ Nei      ☒ Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

- ☒ Nei      ☐ Ja, kun av faglært      ☐ Ja, både av faglært og ufaglært      ☐ Ja, kun av ufaglært

**Elektrisk Anlegg****21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

- ☒ Nei      ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

- ☐ Nei      ☒ Ja, kun av faglært      ☐ Ja, både av faglært og ufaglært      ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Innfelt stikkontakter i vegg, nye stikkontakter til TVer og kontor, ny termostat, ny stikkontakt til vaskemaskin i 2019. Byttet samtlige dimmere og ny stikkontakt på soverom i 2022. Byttet spotter i taket på badet i mai 2023 ved overgang til led.

Initialer selger:

M H

H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ble satt inn ny ventilasjon i kjelleren for noen år siden.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent, styret var oppdragsgiver

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

## Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

M H

H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☒ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☒ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☒ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☐ Nei ☒ Ja

**Oppgi type rapport:**

På oppdrag fra styret utarbeidet OBOS Prosjekt AS en vedlikeholdsplan i 2023

**Er forholdet utbedret?**

Vedlikeholdsplanen anbefaler på sikt oppgraderinger knyttet til el-anlegg, brannsikring, rørøpplagg, takrenner osv. Følges opp av styret og anses foreløpig tilfredsstillende dekket av eksisterende egenkapital i sameiet.

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☒ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☒ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?**

☒ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Initialer selger:

M H

H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



☒ Nei ☐ Ja

### Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Egen balkong, vinduer og ytterdør. Se sameiets vedtekter.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

M H

H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.06.2026

Signert av Magnus Hatlestad Hovland

Signert av Hege Moljord

Initialer selger:

M H

H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# VEDTEKTER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 43

*Vedtatt på årsmøtet 28.04.2021,  
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.*

1. NAVN OG OPPRETTELSE
2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE
3. FELLESKOSTNADER
4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER
5. VEDLIKEHOLD
6. MISLIGHOLD
7. ÅRSMØTET
8. STYRET
9. FORRETNINGSFØRER
10. REGNSKAP OG REVISJON
11. ENDRINGER I VEDTEKTENE
12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Niels Juels gate 43, og har gårdsnummer 213 og bruksnummer 267 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 3. september 1999. Sameiet består av 13 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

## 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i samme eierseksjonssameie.

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre lønsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn.

### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke

fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Næringsseksjonene nevnt i punkt 1 er gitt følgende begrensning:

- a) Det er ikke tillatt å drive utsalgssted med lengre åpningstid enn kl. 09.00 – 20.00
- b) Det er ikke tillatt å drive serveringssted eller bevertningssted.

## **2.5. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

Panterett etter denne bestemmelsen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 fjerde avsnitt.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) balkonger og takterrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet og tredje ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og balkonger.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

### 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### **5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

### **5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

### **5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

### **5.7. Krav mot tidligere avtalepart**

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

## **6. MISLIGHOLD**

### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### **6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## **7. ÅRSMØTET**

### **7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

### **7.3. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.



Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

#### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet;

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

#### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### **7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om;

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og § 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### **7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

#### **7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

#### **7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger

som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt seksjonseiere som er representert ved fullmektig.

## **8. STYRET**

### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, med mindre annet bestemmes av årsmøtet.

### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Årsmøtet kan også velge inntil to varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### **8.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **8.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

### **9. FORRETNINGSFØRER**

#### **9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

#### **9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

#### **9.3. Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **10. REGNSKAP OG REVISJON**

#### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

### **10.2. Revisor**

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

### **11. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS  
v/Elise Høiberg Lien  
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO  
E-post: elise.hoiberg.lien@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260363 . Vår ref.: 1487-1-76005

Dato: 03.06.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Niels Juels Gate 43  
Organisasjonsnr: 983483291  
Seksjonseier: Hovland, Magnus Hatlestad  
Medeier: Moljord, Hege  
Leilighetsnummer: 76005  
Adresse: Niels Juels Gate 43, 0257 OSLO  
Seksjonsnummer: 5  
Gnr. 213  
Bnr. 267

**Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.**

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82409004.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

## Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 004,00,-

Herav:

Felleskostnader  
Bredbånd

Pr. dags dato  
4 684,00  
320,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

## Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 2 408,-  |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 0,-      |
| Annen formue:                    | 60 129,- |
| Gjeld:                           | 0,-      |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no), med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: [niels\\_juelsgt\\_43\\_sameie@styrerommet.no](mailto:niels_juelsgt_43_sameie@styrerommet.no)

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1487

SAMEIET NIELS JUELS GATE 43



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET NIELS JUELS GATE 43

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1487>

Det holdes også et frivillig møte 23. april kl. 19:30 , Bakgården.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Orientering om vedlikehold

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NIELS JUELS GATE 43

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tom Erik Hovda er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anett Smulders og Didrik Rosseid Breivik er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 1487 Årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000, likt som i foregående år.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

---

Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

Vedtektene angir at styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år, og kan gjenvelges. Styret oppfordrer alle beboere til å engasjere seg i sameiet vårt, ikke minst ved å bidra inn i styret. Vi er helt avhengig av dette for å unngå å betale eksterne for denne jobben, som vil være betydelig dyrere enn dagens styrehonorar.

- Tom Erik Hovda har vært styreleder siden 2021.
- Jon Erling Alten har vært styremedlem siden 2022.
- Anett Smulders har vært styremedlem siden 2024.
- Didrik Breivik har vært vara-medlem siden 2021.
- Oscar Jacobsen Sparre har vært vara-medlem siden 2025.

#### **Innstilling**

De fleste styremedlemmer og styreleder har vært i styret lenger enn to år. Nye styremedlemmer og styreleder bør derfor velges.

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Erik Hovda

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anett Smulders
- Jon Erling Alten

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Didrik Breivik
- Oscar Jacobsen Sparre

---

Sak 7

## **Orientering om vedlikehold**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å orientere om utført og pågående vedlikehold. I løpet av året er lekkasjer på taket utbedret og utskifting av brannvarslingssentral er pågående. Styret vil i den forbindelse se på ytterligere branntiltak som bør utføres.

Forslag til vedtak

Orienteringen tas til etterretning.

---

**SAMEIET NIELS JUELS GATE 43**  
**ORG.NR. 983483291, KLIENTNR. 1487**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2025 | Budsjett<br>2026 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 927 986          | 924 696          | 0                | 0                |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>927 986</b>   | <b>924 696</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                  | 3    | -8 460           | -8 460           | 0                | 0                |
| Styrehonorar                       | 4    | -60 000          | -60 000          | 0                | 0                |
| Forretningsførerhonorar            |      | -29 159          | -28 038          | 0                | 0                |
| Konsulenthonorar                   |      | -1 500           | -1 864           | 0                | 0                |
| Drift og vedlikehold               | 5    | -104 257         | -256 248         | 0                | 0                |
| Forsikringer                       |      | -182 917         | -164 750         | 0                | 0                |
| Kommunale avgifter                 | 6    | -246 964         | -248 162         | 0                | 0                |
| Energi/fyring                      | 7    | -24 078          | -20 549          | 0                | 0                |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -48 328          | -45 798          | 0                | 0                |
| Andre driftskostnader              | 8    | -62 499          | -58 316          | 0                | 0                |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-768 161</b>  | <b>-892 184</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>159 825</b>   | <b>32 512</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                    | 9    | 37 651           | 35 541           | 0                | 0                |
| Finanskostnader                    |      | 0                | -21              | 0                | 0                |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>37 651</b>    | <b>35 520</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>197 476</b>   | <b>68 032</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Overføringer:                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Til opptjent egenkapital:          |      | 197 476          | 68 032           |                  |                  |

**SAMEIET NIELS JUELS GATE 43**  
**ORG.NR. 983483291, KLIENTNR. 1487**

**BALANSE**

|                                           | Note | 2025           | 2024           |
|-------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                |                |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                |                |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 35             | 7 557          |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 156 773        | 140 972        |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 267 672        | 119 162        |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 542 776        | 524 482        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>967 256</b> | <b>792 172</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>967 256</b> | <b>792 172</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                |                |
| Opptjent egenkapital                      |      | 940 146        | 742 670        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>940 146</b> | <b>742 670</b> |
| <b>GJELD</b>                              |      |                |                |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                |                |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |      | 14 135         | 0              |
| Leverandørgjeld                           |      | 12 975         | 49 503         |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>27 110</b>  | <b>49 503</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>967 256</b> | <b>792 172</b> |
| Pantstillelse                             |      | 0              | 0              |
| Garantiansvar                             |      | 0              | 0              |

Oslo, \_\_. \_\_. 2026

Styret i Sameiet Niels Juels Gate 43

Tom Erik Hovda

Jon Erling Alten

Anett Smulders

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Bredbånd                             | 49 154         |
| Felleskostnader                      | 878 832        |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>927 986</b> |

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -8 460        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-8 460</b> |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

## NOTE 4

### STYREHONORAR

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -60 000        |
| <b>SUM STYREHONORAR</b>                           | <b>-60 000</b> |

## NOTE 5

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -83 518 |
|-----------------------------|---------|

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 330          |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -19 409         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-104 257</b> |

#### **NOTE 6**

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsgebyr          | -189 773        |
| Feie- og tilsynsgebyr         | -2 916          |
| Renovasjonsgebyr              | -54 274         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-246 964</b> |

#### **NOTE 7**

##### **ENERGI/FYRING**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Elektrisk energi           | -24 078        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-24 078</b> |

#### **NOTE 8**

##### **ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Vaktmestertjenester              | -29 070        |
| Renhold ved firmaer              | -30 910        |
| Andre driftskostnader            | -264           |
| Bank- og kortgebyr               | -2 255         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-62 499</b> |

#### **NOTE 9**

##### **FINANSINNTEKTER**

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Kundeutbytte Gjensidige                       | 18 152        |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 674           |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 18 294        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 531           |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>37 651</b> |



# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.26

Selskapsnummer: 1487 Selskapsnavn: SAMEIET NIELS JUELS GATE 43

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

### Sak 1 Valg av møteleder

Tom Erik Hovda er valgt.

☐ For

☐ Mot

### Sak 2 Valg av protokollvitner

Anett Smulders og Didrik Rosseid Breivik er valgt.

☐ For

☐ Mot

### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

### Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

### Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Tom Erik Hovda

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Anett Smulders

☐ Jon Erling Alten

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Didrik Breivik

☐ Oscar Jacobsen Sparre

**Sak 7 Orientering om vedlikehold**

Orienteringen tas til etterretning.

☐ For

☐ Mot



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET NIELS JUELS GATE 43

Organisasjonsnummer: 983483291

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 23. april kl. 09:00 til 26. april kl. 09:00 og møtet ble avholdt 23. april 2026, Bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Tom Erik Hovda er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Anett Smulders og Didrik Rosseid Breivik er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 3

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000, likt som i foregående år.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 3

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

Vedtektene angir at styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år, og kan gjenvelges. Styret oppfordrer alle beboere til å engasjere seg i sameiet vårt, ikke minst ved å bidra inn i styret. Vi er helt avhengig av dette for å unngå å betale eksterne for denne jobben, som vil være betydelig dyrere enn dagens styrehonorar.

- Tom Erik Hovda har vært styreleder siden 2021.
- Jon Erling Alten har vært styremedlem siden 2022.
- Anett Smulders har vært styremedlem siden 2024.
- Didrik Breivik har vært vara-medlem siden 2021.
- Oscar Jacobsen Sperre har vært vara-medlem siden 2025.

### Innstilling

De fleste styremedlemmer og styreleder har vært i styret lenger enn to år. Nye styremedlemmer og styreleder bør derfor velges.

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Oscar Jacobsen Sperre (3 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Oscar Jacobsen Sperre

#### **Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Jon Erling Alten (3 stemmer)  
Anett Smulders (3 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Jon Erling Alten  
Anett Smulders

#### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Tom Erik Hovda (3 stemmer)  
Anja Elise Husebø (3 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Tom Erik Hovda  
Anja Elise Husebø

## **7. Orientering om vedlikehold**

Styret ønsker å orientere om utført og pågående vedlikehold. I løpet av året er lekkasjer på taket utbedret og utskifting av brannvarslingssentral er pågående. Styret vil i den forbindelse se på ytterligere branntiltak som bør utføres.

#### **Forslag til vedtak:**

Orienteringen tas til etterretning.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 3

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

## Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

## Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

## Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.



**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

|                     |                                                                        |                           |                       |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>0301-213/267</b> | <b>DelNr. 1</b>                                                        | <b>Kommunale avgifter</b> | <b>NOK 230 808,18</b> |
| Eiendomsadresse:    | Niels Juels gate 43A<br>0257 OSLO                                      | Eiendomsskatt             | NOK 0,00              |
| Fakturamottaker:    | Sameiet Niels Juels Gate 43<br>Niels Juels Gate 43 A og B<br>0257 OSLO |                           |                       |
| Eiernavn:           | Niels Juels Gate 43 A-B<br>Sameiet                                     | <b>Totalt</b>             | <b>NOK 230 808,18</b> |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

| <b>Avgift</b>          | <b>Beløp</b>      |
|------------------------|-------------------|
| Feie- og tilsynsgebyr  | 2 844,00          |
| Renovasjonsgebyr       | 37 130,30         |
| Vann- og avløpsgebyr   | 190 833,88        |
| <b>Totale avgifter</b> | <b>230 808,18</b> |

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

|                         |                                                   |                    |                     |
|-------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| <b>0301-213/267/0/5</b> | <b>DeINr. 1</b>                                   | Kommunale avgifter | NOK 0,00            |
| Eiendomsadresse:        | Niels Juels gate 43A<br>0257 OSLO                 | Eiendomsskatt      | NOK 3 304,00        |
| Fakturamottaker:        | Moljord Hege<br>Niels Juels Gate 43a<br>0257 OSLO |                    |                     |
| Eiervavn:               | Moljord Hege                                      | <b>Totalt</b>      | <b>NOK 3 304,00</b> |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

| <b>Avgift</b>          | <b>Beløp</b>    |
|------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt          | 3 304,00        |
| <b>Totale avgifter</b> | <b>3 304,00</b> |

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

N. Tue/sgt. 43.

Mr. 365/1898.

No.  
Väningshus.

365 97  
K. D. 1897

2657  
97  
= 2714  
97 = 2846  
97

Ansøddeler  
2 Brevninger  
Erklæring  
8 Tegninger

# Expeditions-Dokument

angaaende Kaaringshus  
paa Matr.-No. 43 Niels Jacobs 7d.  
Indleveret 19 Aug. 97. Attesteret 10 juli 97

522  
97

Oversender D. Ks. Reguleringskontor og Opmålingskontoret med Anmodning om at oplyse om, hvorledes de i Matr.-No. 43 Niels Jacobs 7d. Grundens og Stedfortrædet, Reguleringskontoret eller påhvillende Civilulor o. o. v. er noget at bemærke.

Christiania den 10 August 97  
Lm. Linthorpe

439  
97

Intet at bemærke

D. u. s.

Theodor Gallis.

481  
97

Arviden Boye har forlangt. Hjælp a. b. c. d. fremaaet. daan Grevni & tillige Nalogrunders.

d. u. s.

Gjældet Føls.

Oversender den anden Grundhedskaution.

Christiania 24 August 97  
Dr. Linthorpe  
København.



Klosetguldene maa konstrueres vand  
 latte (af beton eller blinker = rullestifte  
 muret i cement) og rummene ventileres  
 til en <sup>kanal</sup> ved siden af en opvarmet pipe anlæg  
 særskilt samt skaffes tilstrækkelig direkte lys og  
 luft. Vinduerne "A" maa anordnes saaledes  
 at de med letted kan aabnes og lukkes fra  
 klosetguldvet. Entréerne bør ventileres og  
 skaffes tilstrækkelig lys enten ved anbringe  
 se af overlys i dørene eller andetsteds. På  
 grund af baderummene beliggenhed, hvoraf  
 de ikke faa direkte adgang til lys og luft,  
 forbeholder man sig ret til at skride ind  
 mod mulig opstaaende mistligheder.

Kristiania 24 august 1897



*P. O. Neutgen*  
*Bingeholm*

Oversendes Hr. Stadsarkitekten: Et Stykke a-b-o-d  
 skal tillegges Skattemønter. Der ansøges om 6  $\frac{1}{2}$  Bul-  
 koner, hvoraf 3 bygger Skattemønter ind i 1<sup>de</sup>. Beregning  
 for disse og Dragerne vedliggør, ligesom Ansvarserklæring.  
 Vagge a-b vil være 1  $\frac{1}{2}$  Stens saltvand i 1<sup>ste</sup> Etage og  
 b i 1<sup>ste</sup> og 2<sup>de</sup>. Forøvrigt Tilst at bemærke herfor.

Kristiania 25 Aug 1897

2657  
 97



Chr. Linthaus Røder  
 H. Amberg.

Sendes Hr. Stadsarkitekten i Henhold til §§ 13/4  
 15.

Kristiania 26<sup>te</sup> August 1897

*G. Bull*

1305.

Tillagerendur Hr. Stadhoudertien, idet  
de i Bygningelovens §§ 13, 14, 15 omhandlede Rethen-  
møder er borte.

Hr. Stadhoudertien den 30<sup>te</sup> August 1897

O. H. Andersen

2714  
77

Arnevig

Sendes den afdelte Bygningsskousmission  
der ansøges om at træffe beslutning  
6 Balkoner paa Fasadern  
hvilke vil være foretrukket i forholdet paa  
sædvanlige Betingelser.

Kristiania 1<sup>te</sup> September 1897

2/9 97 N<sup>o</sup> 7

J. Bull

Indet at bemærke ved de angivne Jernkon-  
struktioner.

Om Portens anordningerne maa de i Facen-  
derne angivne 2 Stk I Jern N<sup>o</sup> 24 og i Stodtæggen 2  
Stk I Jern N<sup>o</sup> 26.

Særligt Konstruktioner maa minimeres og  
særlig af Jernværk eller Rødt.

2846

Kristiania 11<sup>te</sup> September 1897

Thaustrands

Bygningsskousmissionen har tilladt stu-  
berne af 6 Balkoner hvoraf de ved Stodt-  
beliggende ikke maa gives større Freespids  
end afstand fra Nabograende. Freespidsen  
maa højst være 1 Meter og Balkonerne skal  
have vandrette lodrette Gulve med Ræder og Gude

Kristiania 11<sup>te</sup> September 1897

J. Bull



U

Overendes i Henhold til Sundhedsforordn. § 21 I.  
Da Bygningens Færdig var færdig 13<sup>d</sup> f. M. Kan  
Indretningsarbeidet påbegyndes p. 28<sup>d</sup> Juli.

Til Kristiania 12 Juli 1898.  
Sundhedskommissionen.

Car. Linthae

Eng i den fastsatte frist  
Kristiania sundhedskommissionen 14<sup>de</sup> juni 1898.



H. Petersen  
med.

Caricath

Overendes i Henhold til Sundhedsforordningen § 21 II  
Kristiania 14 Oktober 1898.

Til

Sundhedskommissionen.

Car. Linthae

Tilbagesendes hr. bygningsspektorem under henvisning til  
vedlagte rapport fra sundhedsinspektorem. Der er fra sundhed.  
kommissionens side intet til hinder for, at bygningen tages i  
brug.

Kristiania sundhedskommissionen, 21<sup>de</sup> oktober 1898.



H. Petersen

Caricath

365 97  
K. D. 1898.

2657  
97 = 2714 = 2846  
97

Ansøddeler  
2 Brevninger  
Erklæring  
8 Tegninger

# Expeditions-Dokument

angaaende Kauningshus  
paa Matr.-No. 43 Niels Jacobs 7d.  
Indleveret 19 Aug. 97. Attesteret 10 juli 97

522  
97

Overseender D. Ks. Reguleringskontor og Opmaalingsskolen med Anmodning om at oplyse om, hvorledes de i Matr.-No. 43 Niels Jacobs 7d. Grundens og Stedfortid, Reguleringskontoret eller påhvillende Civiltutor o. o. v. er noget at bemærke.

Christiania den 10 August 97  
Lm. Linthorpe

439  
97

Intet at bemærke

D. u. s.

Theodor Gallis.

481  
97

Arviden Boye har forlangt Hjælp a. b. o. d. fremaaft. daan Grænsen i tillæg Næstgrunden.

d. u. s.

Gjældet Føls.

Overseender den anden Grundhedskommission.

Christiania, 24 August 97  
J. Lm. Linthorpe  
København.



365.77

2157  
97

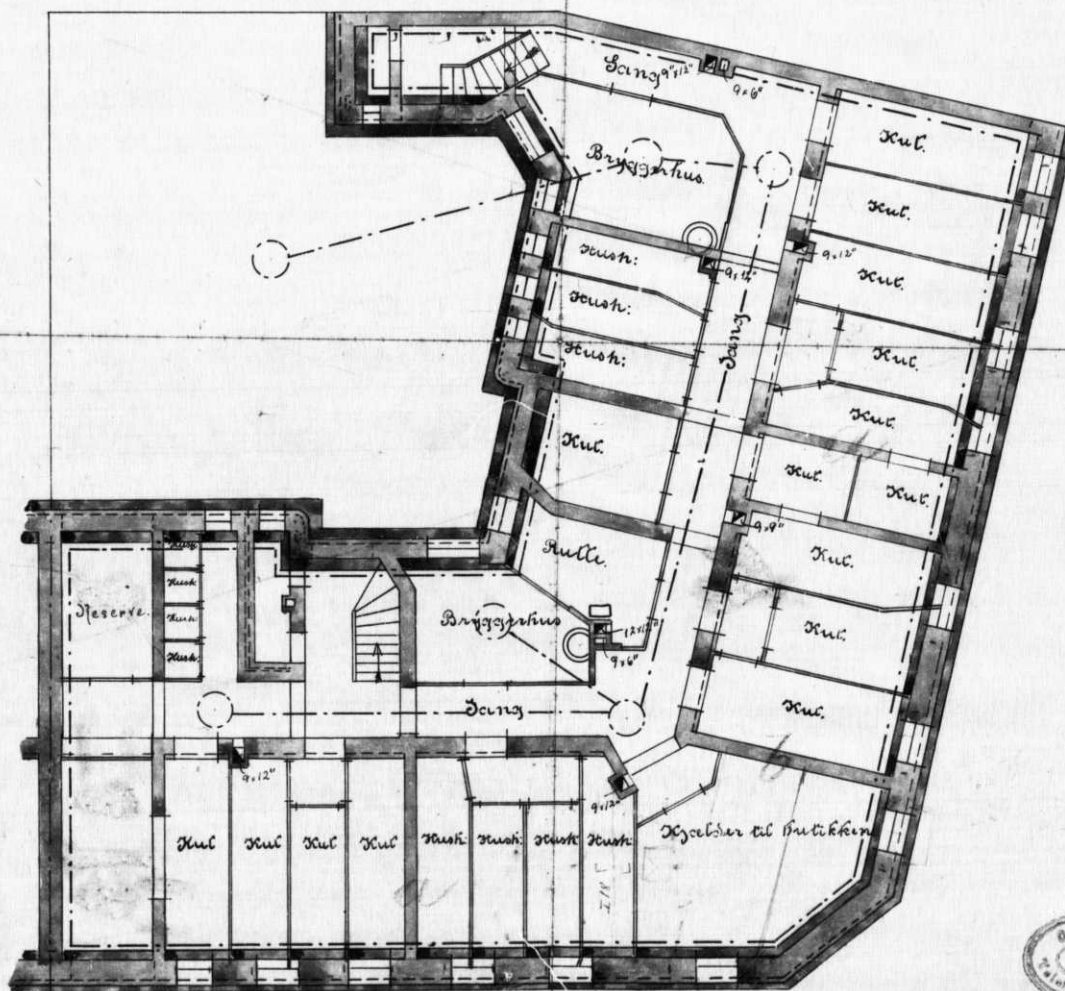
Kas. 97. I

HERFOTOGRAFAT. 19 X

Lærer A. Rasmussen og O. Boys.

Niels Juello Gade Nr. 43.

Kjælderpl.



365. 97

2657  
97

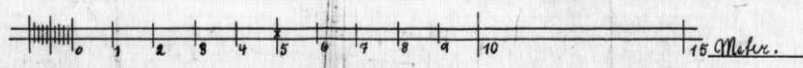
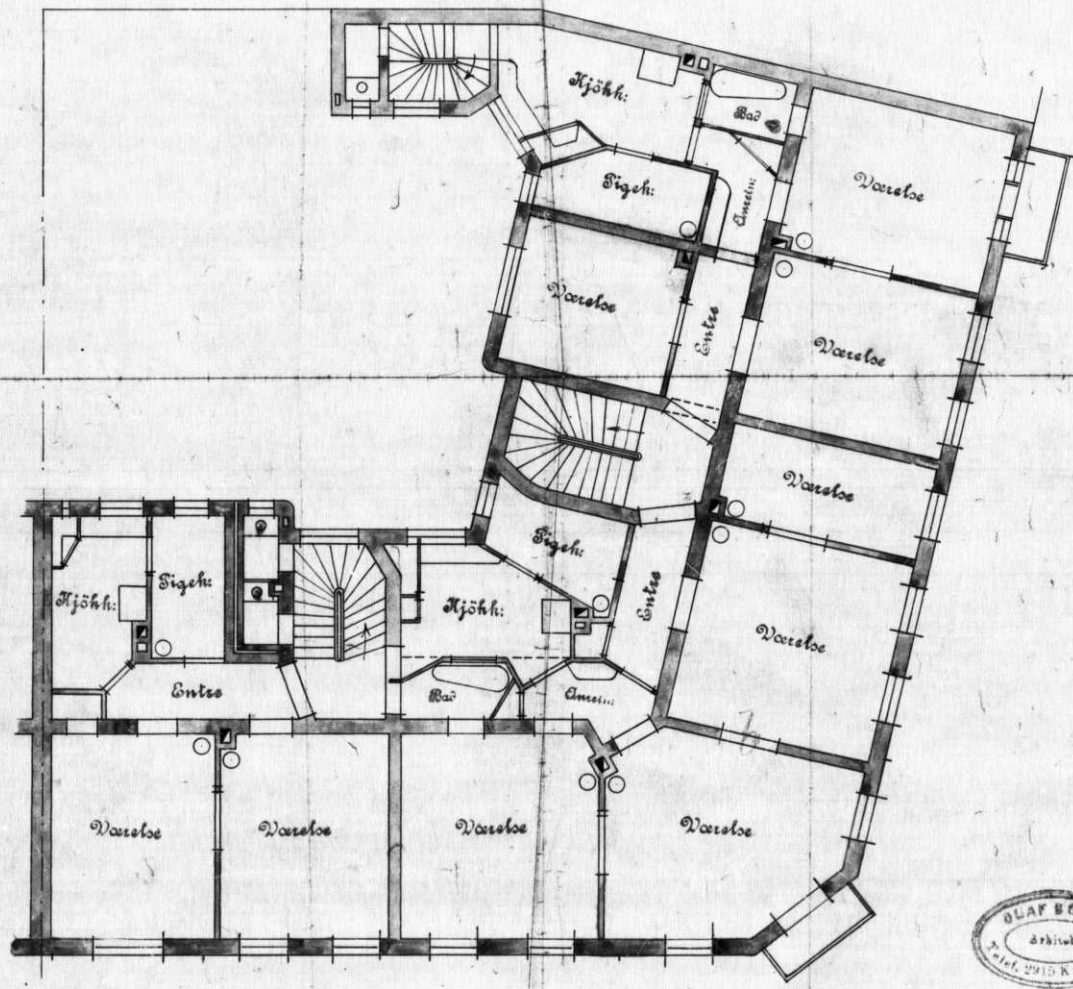
Kos. 97. I

Herr A. Rasmussen og O. Røye.

Niels Juells Gade N<sup>o</sup> 43.

2<sup>den</sup> og 4<sup>de</sup> Etage.

REPRODUCTION - TO X







366-97

2657  
97

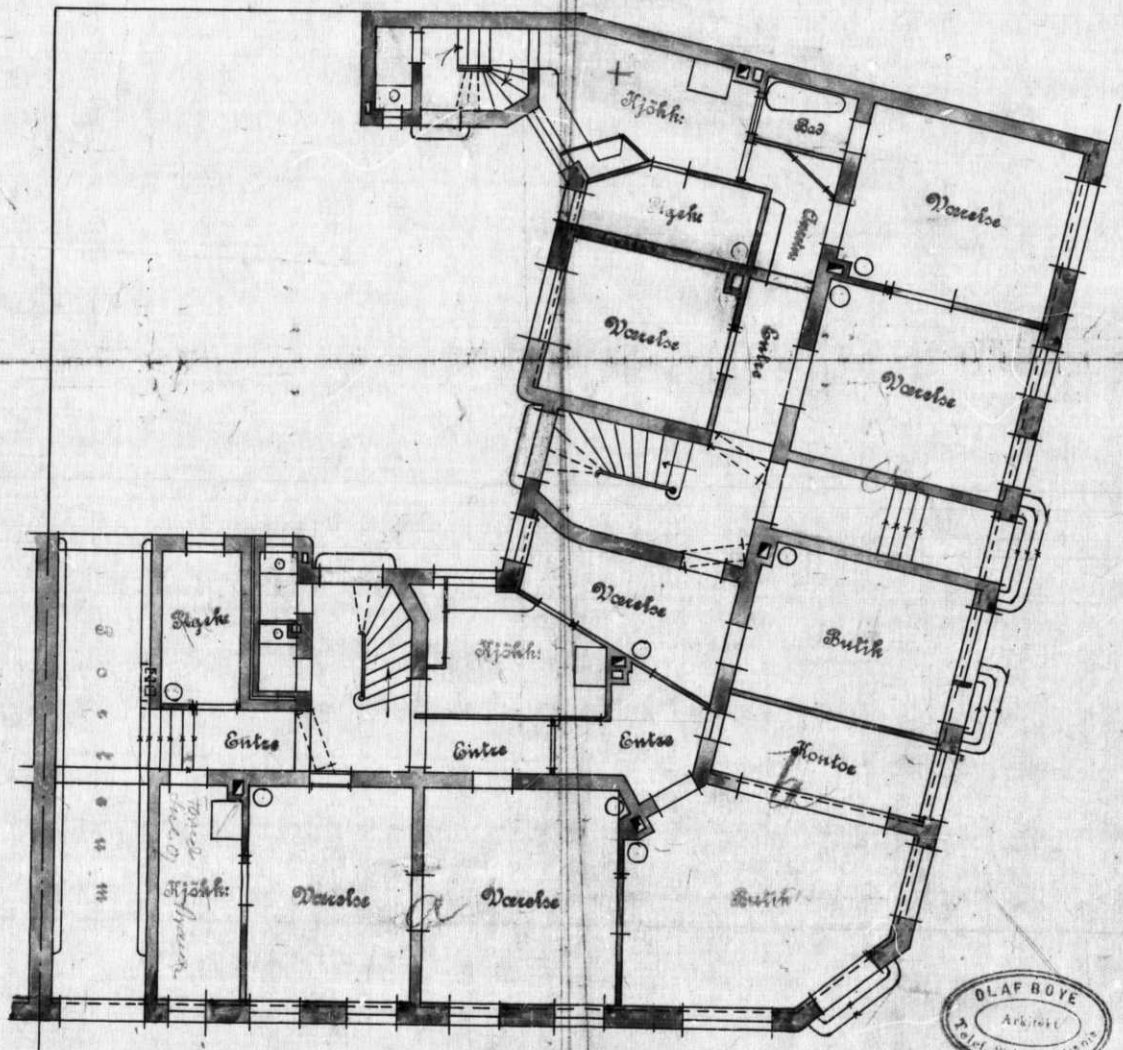
nos. 97. I

NEFOTOGRAFERT 14 X

Str. Narmussen og Bøye.

Vinkl. Snells Gade N<sup>o</sup> 43.

1<sup>de</sup> Etage.



OLAF ROYE  
Arkitekt  
Telef. 2410 & 2411



DAGBOKFØRT

04. JULI 89 043562

## Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir, jfr. tinglyingsforskriftens § 6.

AVSKRIVEREN I OSLO Dokumentet returneres til:

|                   |                          |          |
|-------------------|--------------------------|----------|
| Navn              | Adresse                  | Telefon  |
| Adv. Tor Eggesvik | Tollbugt. 3, 0152 Oslo 1 | 20 34 44 |

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                        |         |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------|---------|
| 1. Eiendom                                                              | Gnr.<br>213                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bnr.<br>267 | Fnr.<br>Oslo                           | Kommune |
| 2. Hjemmels-<br>haver                                                   | Navn<br>Borettslaget Niels Juelsgt. 43<br>Norelco A/S                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             | Fødselsnummer<br>1188/1463<br>275/1463 |         |
| 3. Begjæring                                                            | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                                        |         |
| 4. Egen-<br>erklæring<br>om oppfyllelse<br>av lovens krav<br>(§ 7 i.f.) | <p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens areal<br/>eller<br/><input type="checkbox"/> bruksenheterens innbyrdes verdi</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller<br/><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.<br/>eller<br/><input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen<br/>eller<br/><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p> |             |                                        |         |
| 5. Tegninger<br>m. v.                                                   | <p>Vedlegg: Situasjonsplan.<br/>Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).</p> <p>Avskriftens riktighet bekreftes</p> <p>SW</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                                        |         |

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.



## 6. Fordelingsliste

| Snr.                                 | Formål | Brøk med nevner =<br>1525 | Snr.                                 | Formål | Brøk med nevner = |
|--------------------------------------|--------|---------------------------|--------------------------------------|--------|-------------------|
| 1                                    | 2      | 3                         | 1                                    | 2      | 3                 |
| 1                                    | N      | 170                       | 21                                   |        |                   |
| 2                                    | N      | 107                       | 22                                   |        |                   |
| 3                                    | B      | 82                        | 23                                   |        |                   |
| 4                                    | B      | 141                       | 24                                   |        |                   |
| 5                                    | B      | 104                       | 25                                   |        |                   |
| 6                                    | B      | 82                        | 26                                   |        |                   |
| 7                                    | B      | 127                       | 27                                   |        |                   |
| 8                                    | B      | 118                       | 28                                   |        |                   |
| 9                                    | B      | 82                        | 29                                   |        |                   |
| 10                                   | B      | 141                       | 30                                   |        |                   |
| 11                                   | B      | 104                       | 31                                   |        |                   |
| 12                                   | B      | 91                        | 32                                   |        |                   |
| 13                                   | B      | 79                        | 33                                   |        |                   |
| 14                                   | B      | 97                        | 34                                   |        |                   |
| 15                                   |        |                           | 35                                   |        |                   |
| 16                                   |        |                           | 36                                   |        |                   |
| 17                                   |        |                           | 37                                   |        |                   |
| 18                                   |        |                           | 38                                   |        |                   |
| 19                                   |        |                           | 39                                   |        |                   |
| 20                                   |        |                           | 40                                   |        |                   |
| Sum teller<br>skal stemme med nevner |        | 1525                      | Sum teller<br>skal stemme med nevner |        |                   |

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon  
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler  
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

## 7. Supplerende tekst

Plikt for sameierne til å være medlem av Sameiet  
Niels Juelsgt. 43.  
Det forbeholdes pant til dekning av fellesutgiftene til  
Sameiet Niels Juelsgt. 43 kr. 15.000.- i hver seksjon.  
Sameierne har ikke forkjøps-, løsnings- eller oppløsningsrett.

|                      |                                                                                                                                     |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato<br>22. mai 1989 | Hjemmelshaver(ne)s underskrift<br>Borettslaget Niels Juelsgt. 43<br><i>Ole Marius Bråthen</i> <i>Bolettslaget Niels Juelsgt. 43</i> |
| Sted<br>Oslo         | Norelco A/S<br><i>Ole Marius Bråthen</i> <i>Anne Karin Bråthen</i>                                                                  |

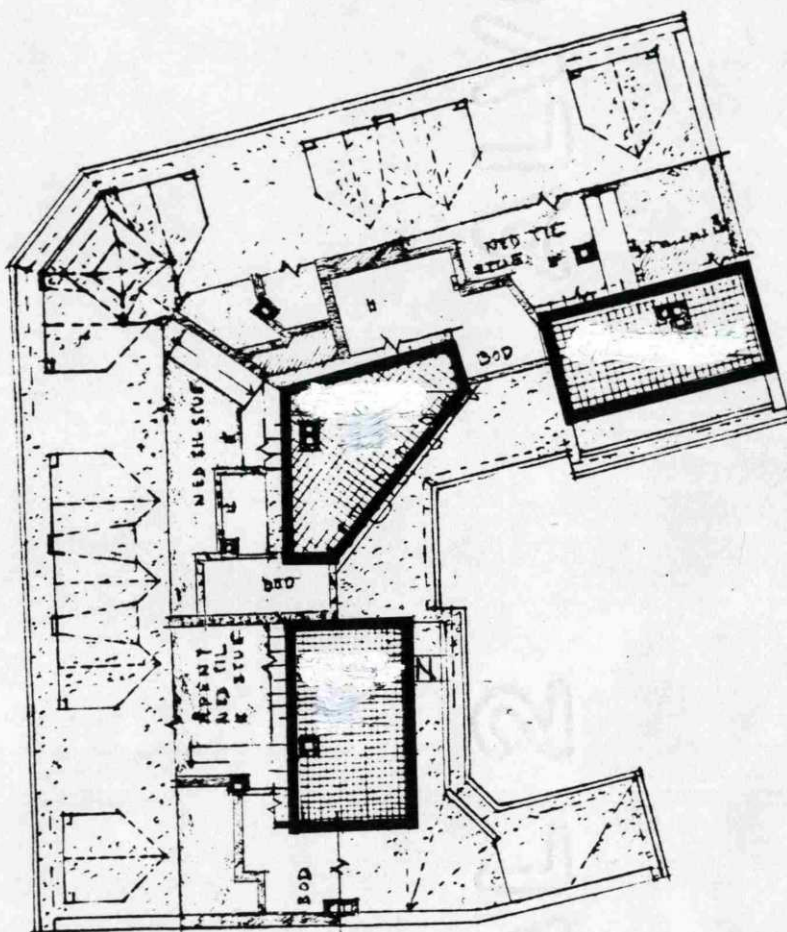
Tinglysingsstempel

Ole Marius Bråthen

Anne Karin Bråthen

OK 16

NIELS JUELSGT. 43  
GNR 213 BNR 267  
PLAN TAKTERRASSER  
SEKSJ. 12, 13 & 14  
(FORTS. FRA SIDE 6)



Oslo, den 22. mai 1989

Borettslaget Niels Juelsgt. 43

*[Signature]*

*[Signature]*

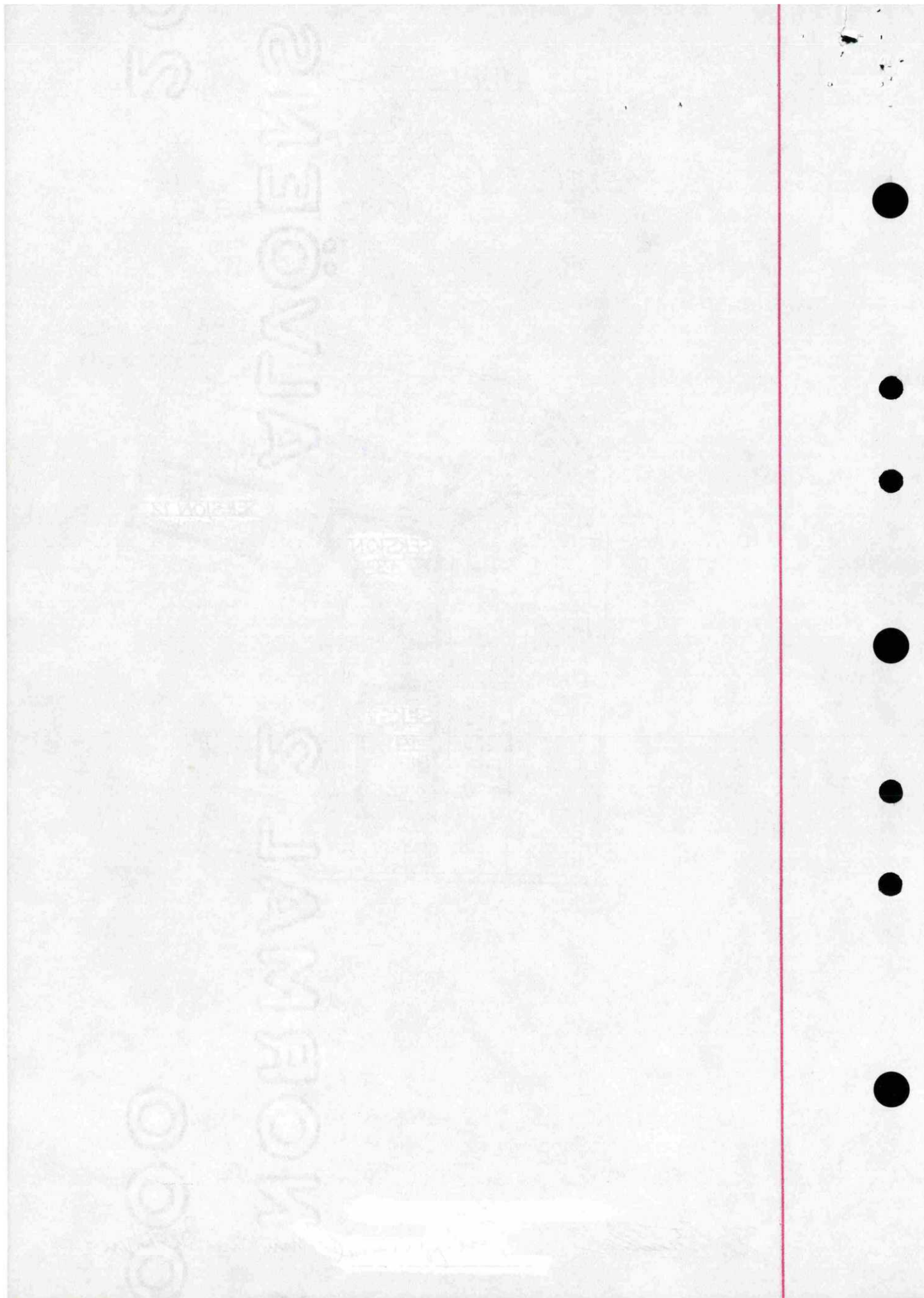
*[Signature]*

Norelco A/S

*[Signature]*

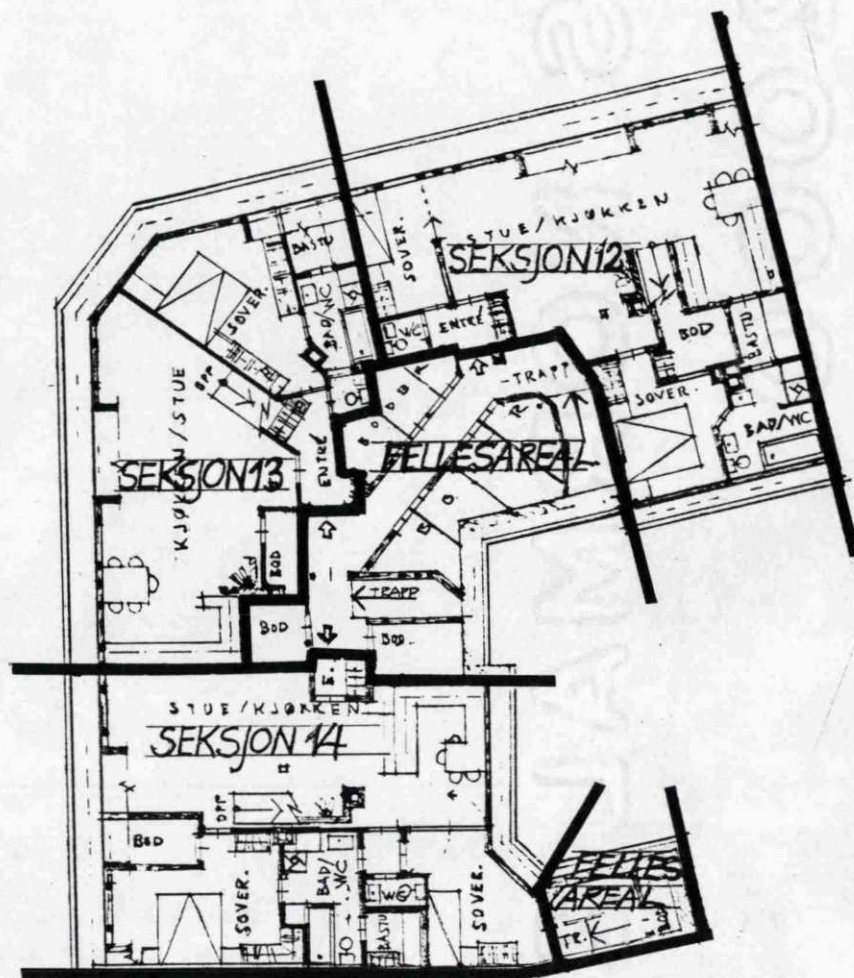
*[Signature]*







NIELS JUELSGT. 43  
GNR 213 BNR 267  
PLAN 5. ETASJE / LOFT  
SEKSJ. 12, 13 & 14  
(FORTS. SIDE 7)



Oslo, den 22. mai 1989

Borettslaget Niels Juelsgt. 43

*[Signature]*

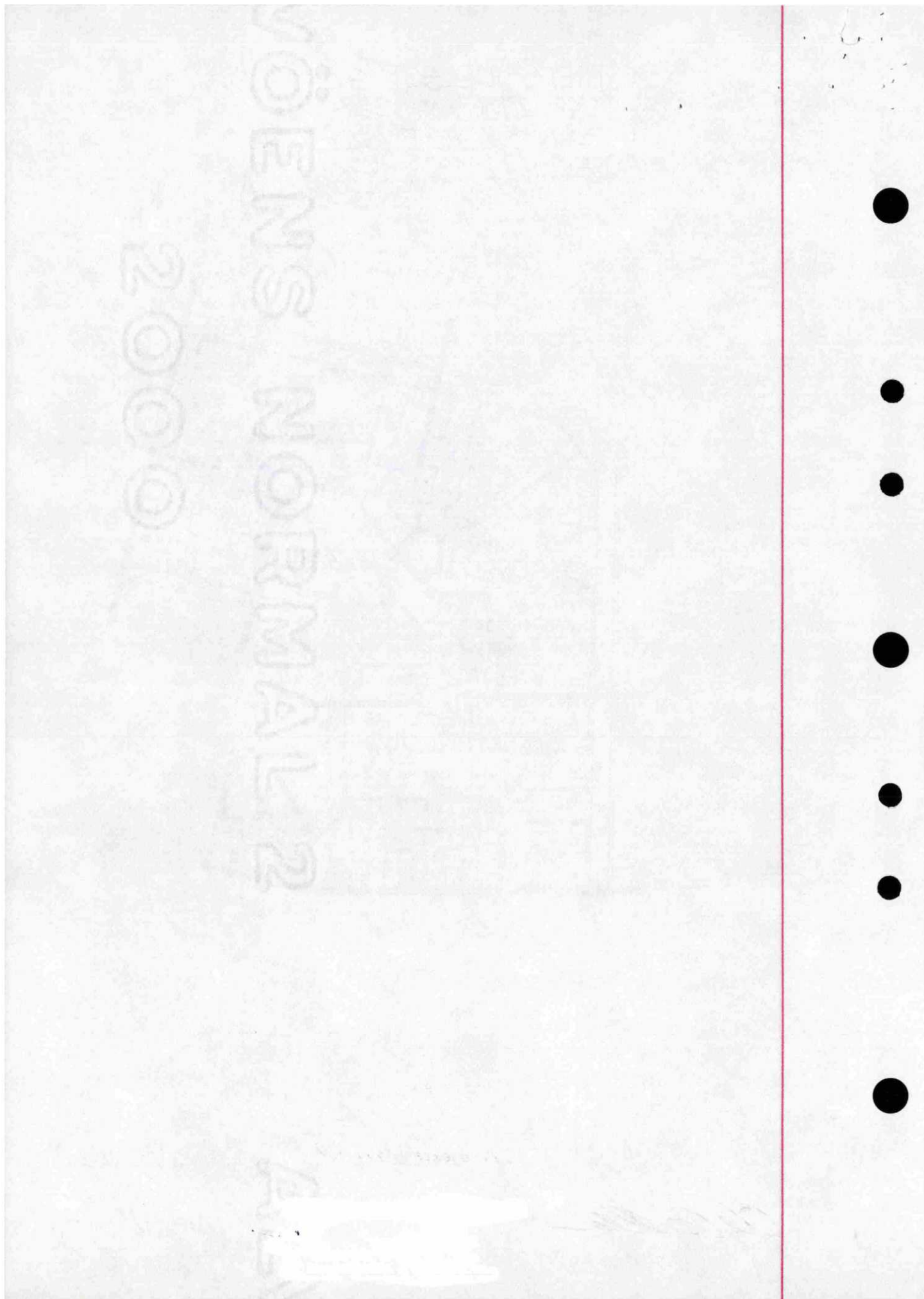
*[Signature]*

*[Signature]*

Norelco A/S

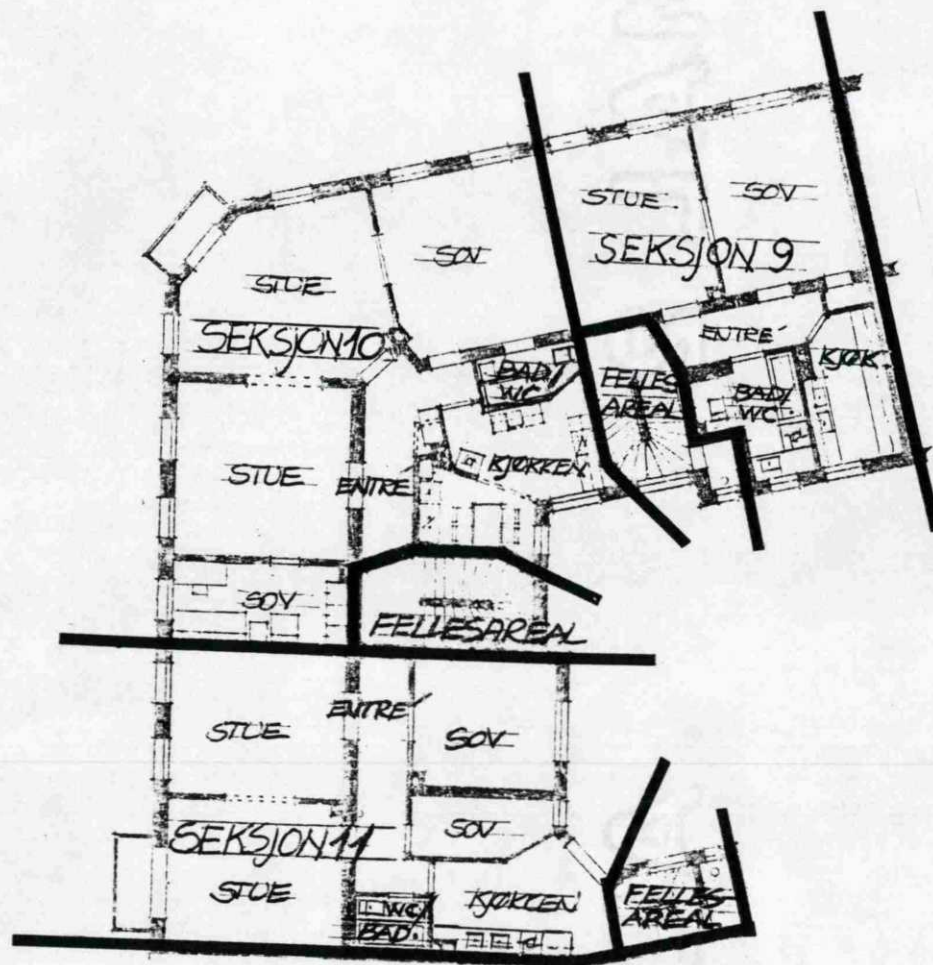
*[Signature]*

*[Signature]*





NIELS JUELSGT. 43  
GNR 213 BNR 267  
PLAN 4. ETASJE  
SEKSJ. 9, 10 & 11



Oslo, den 22. mai 1989

Borettslaget Niels Juelsgt. 43

*[Signature]*

*[Signature]*

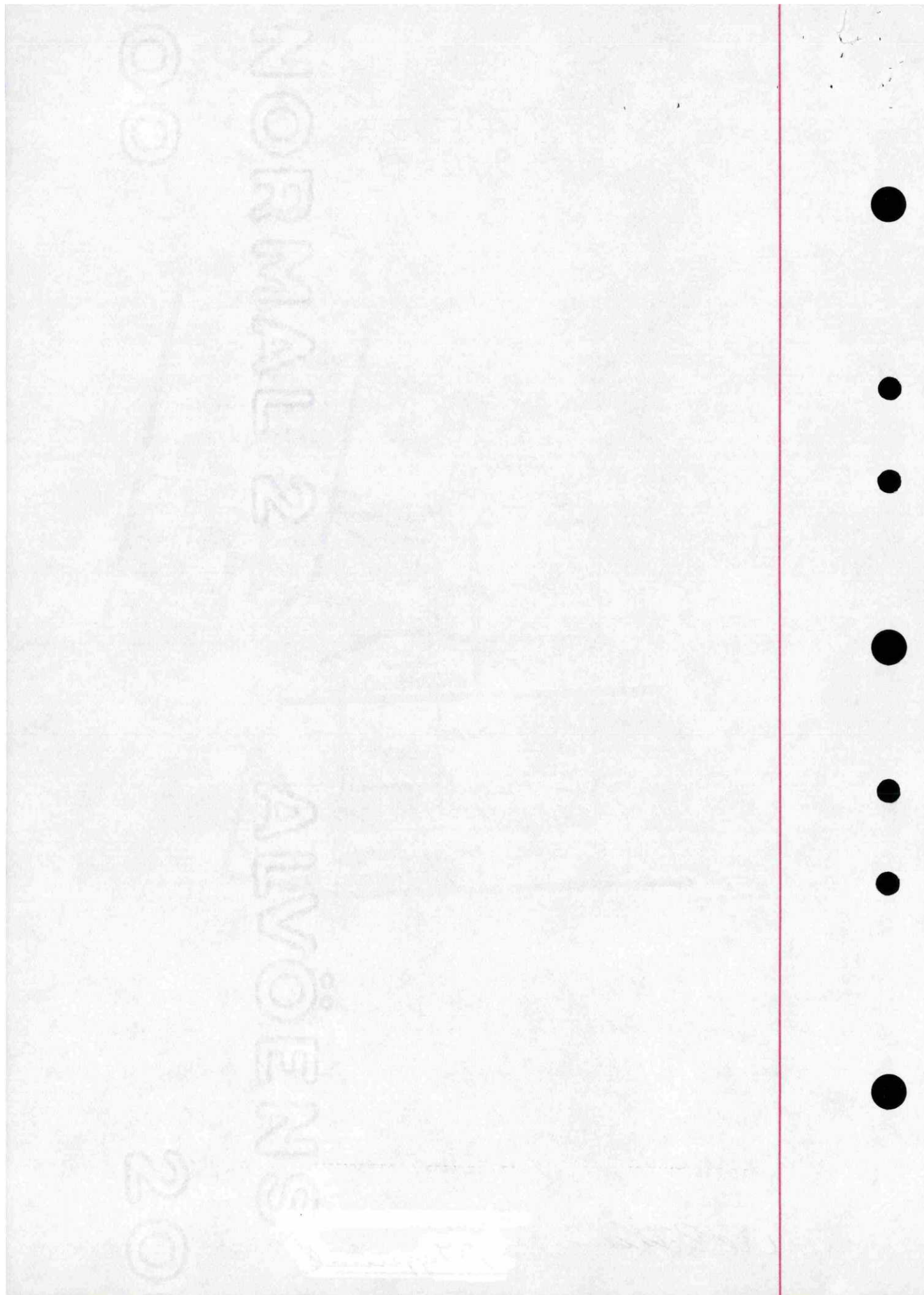
*[Signature]*

Norelco A/S

*[Signature]*

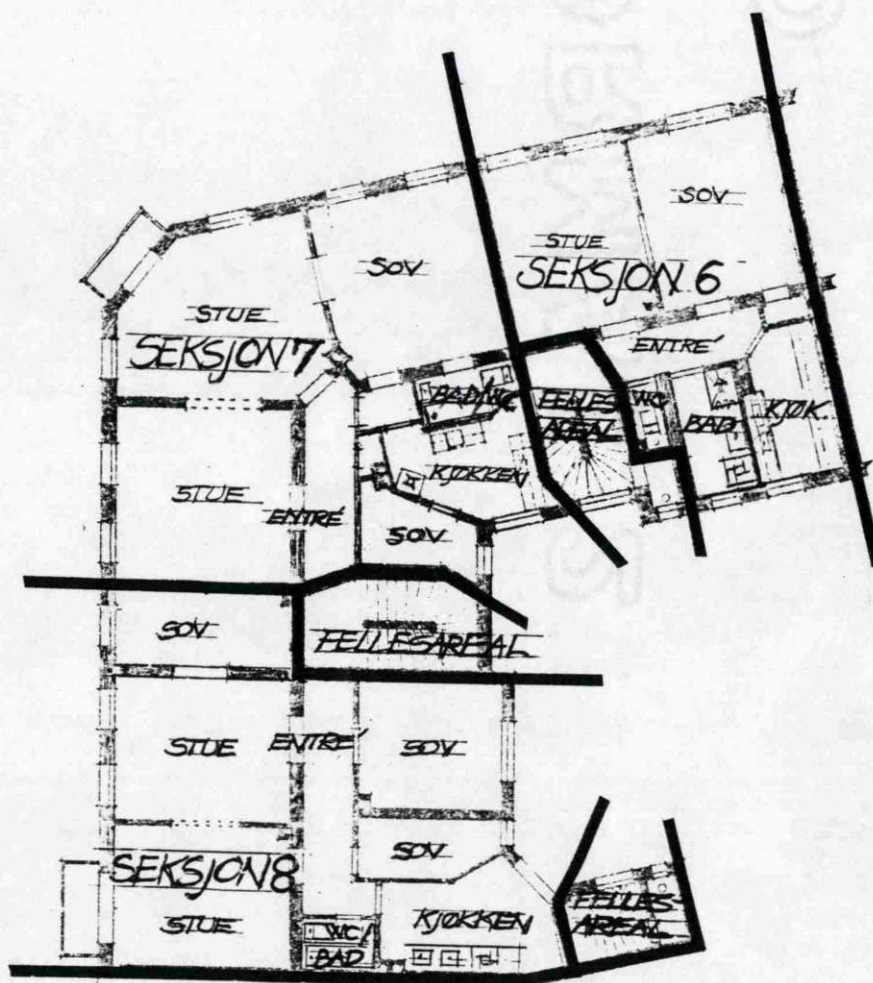
*[Signature]*

5





NIELS JUELSTGT. 43  
GNR 213 BNR 267  
PLAN 3. ETASJE  
SEKSJ. 6, 7 & 8



Oslo, den 22. mai 1989

Borettslaget Niels Juelstgt. 43

O. Anderson

F. Einar Hansen

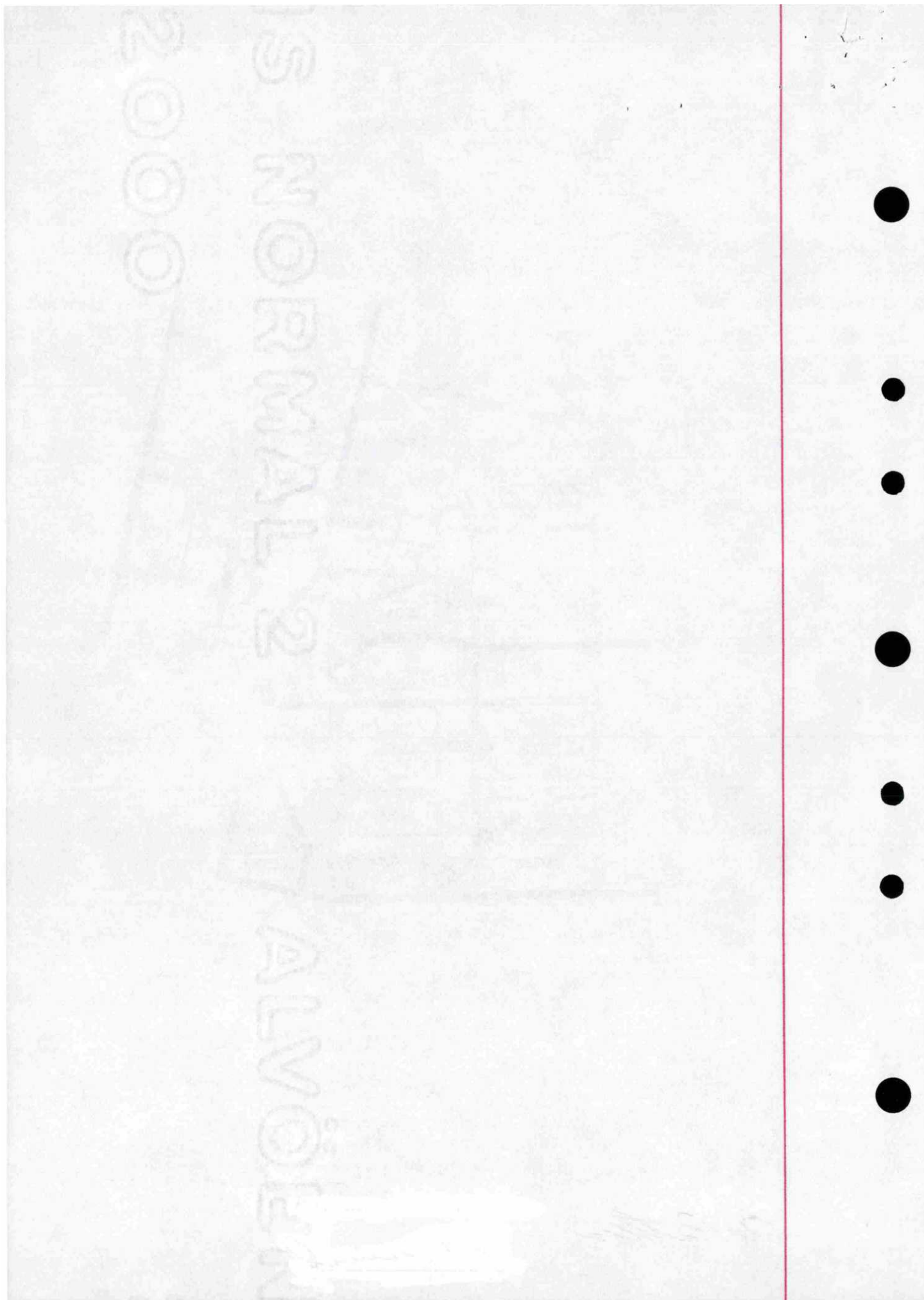
F. H. Hansen

Norelco A/S

O. B. Olsen

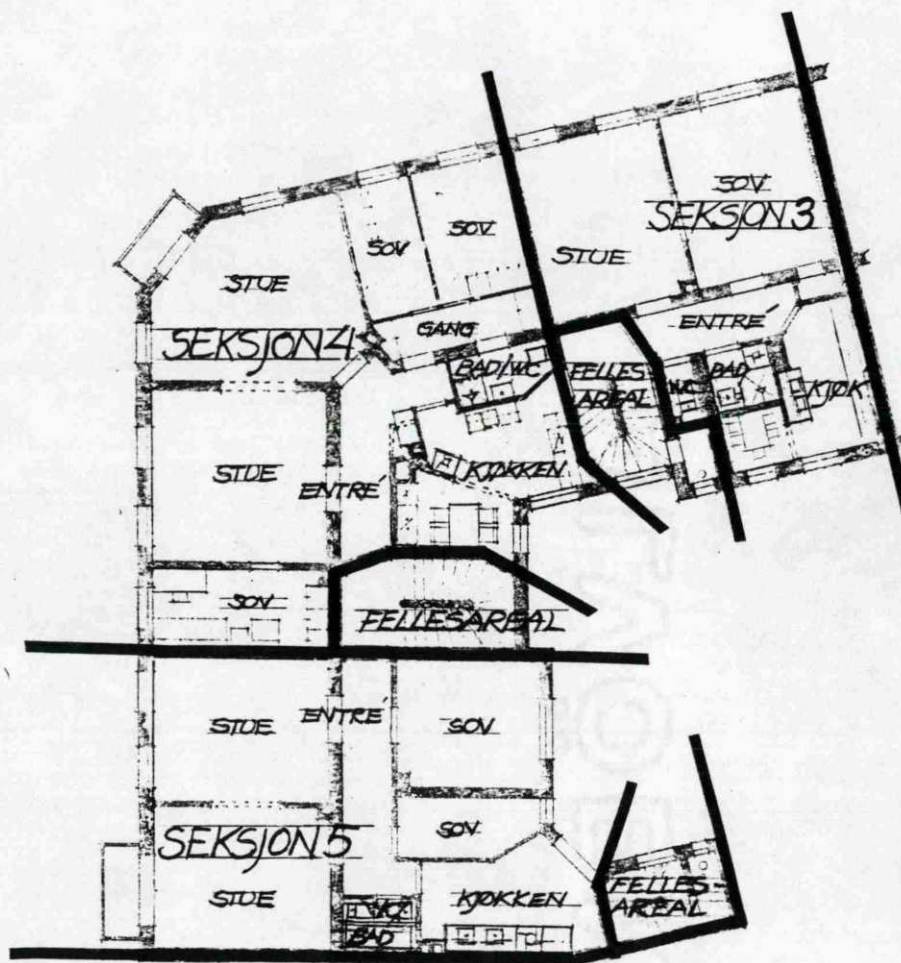
Anne Karin Brathun

4





NIELS JUELSGT. 43  
GNR 213 BNR 267  
PLAN 2. ETASJE  
SEKSJ. 3, 4 & 5



Oslo, den 22. mai 1989

Borettslaget Nils Juelsgt. 43

*[Signature]*

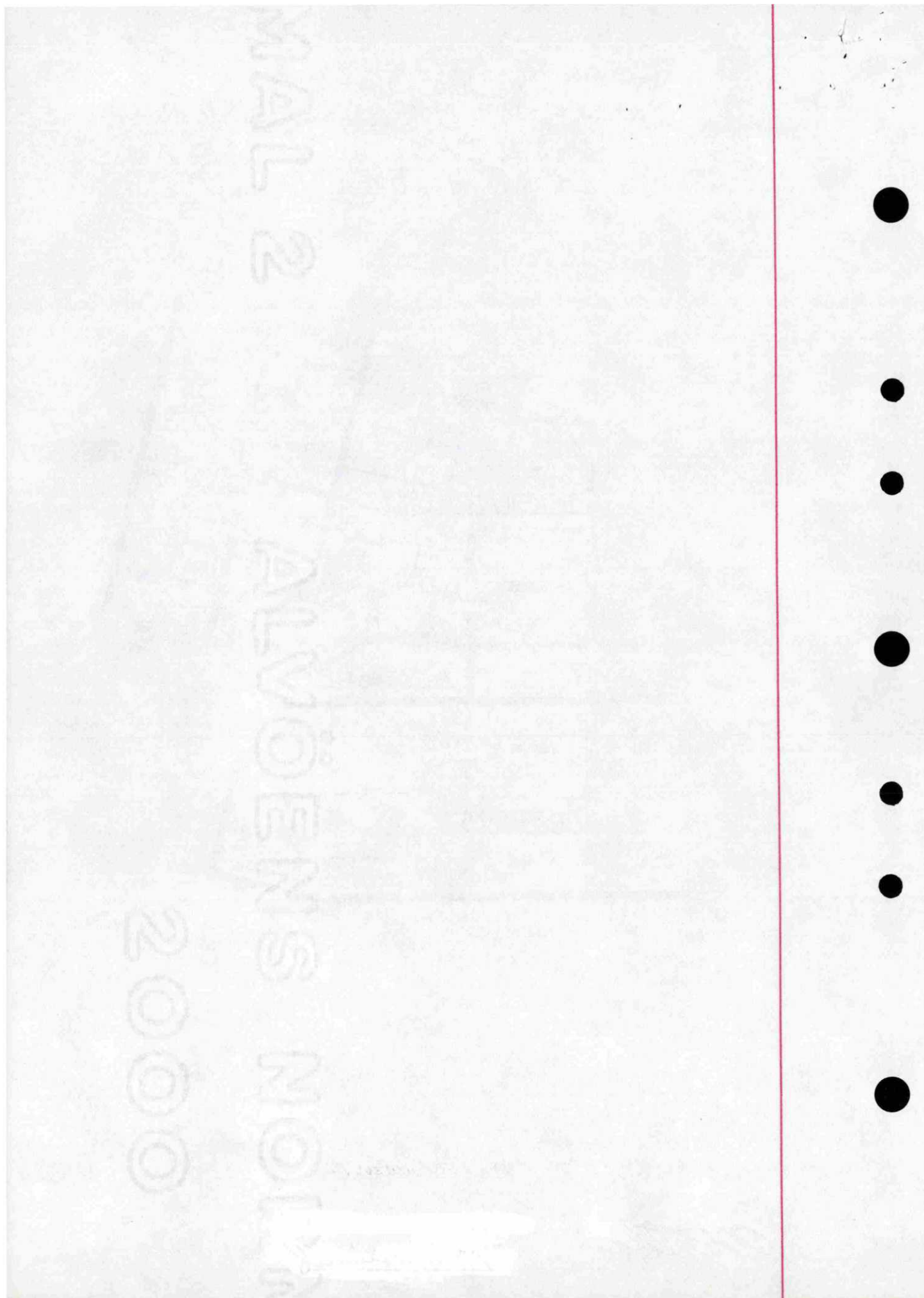
*[Signature]*

*[Signature]*

NØrelco A/S

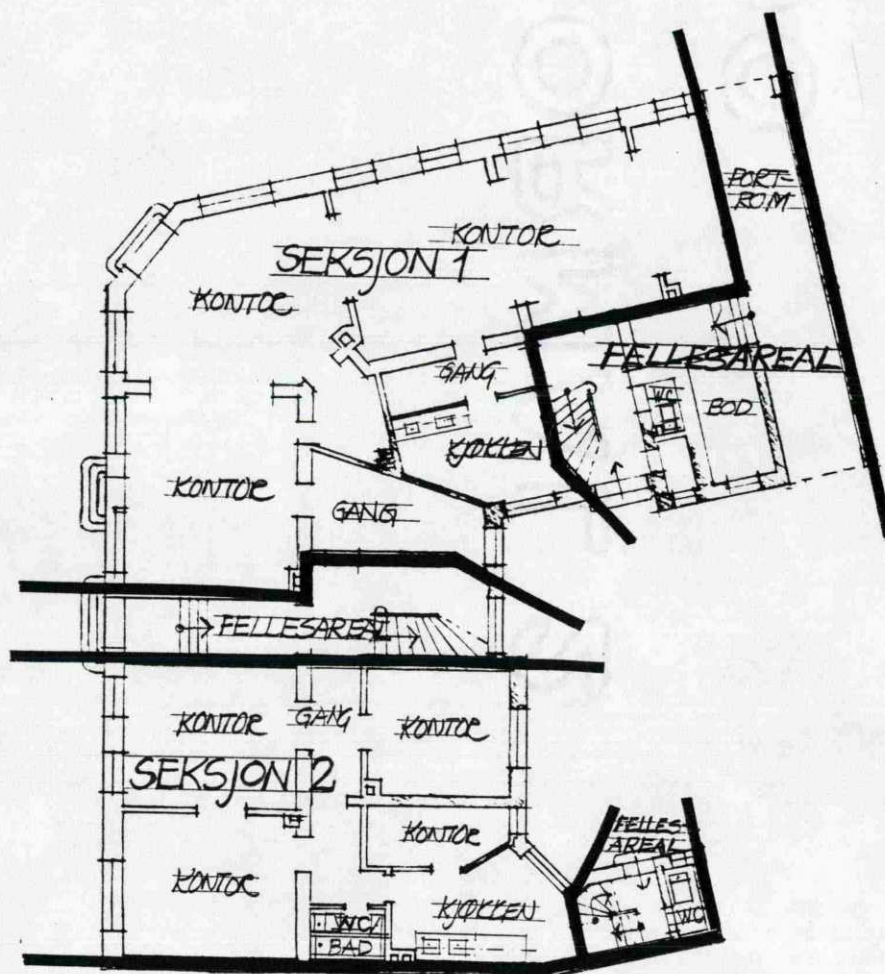
*[Signature]*

*[Signature]* 3





NIELS JUELSGT. 43  
GNR 213 BNR 267  
PLAN 1. ETASJE  
SEKSJ. 1 & 2



Oslo, den 22. mai 1989

Borettslaget Nils Juelsgt. 43

*[Signature]*

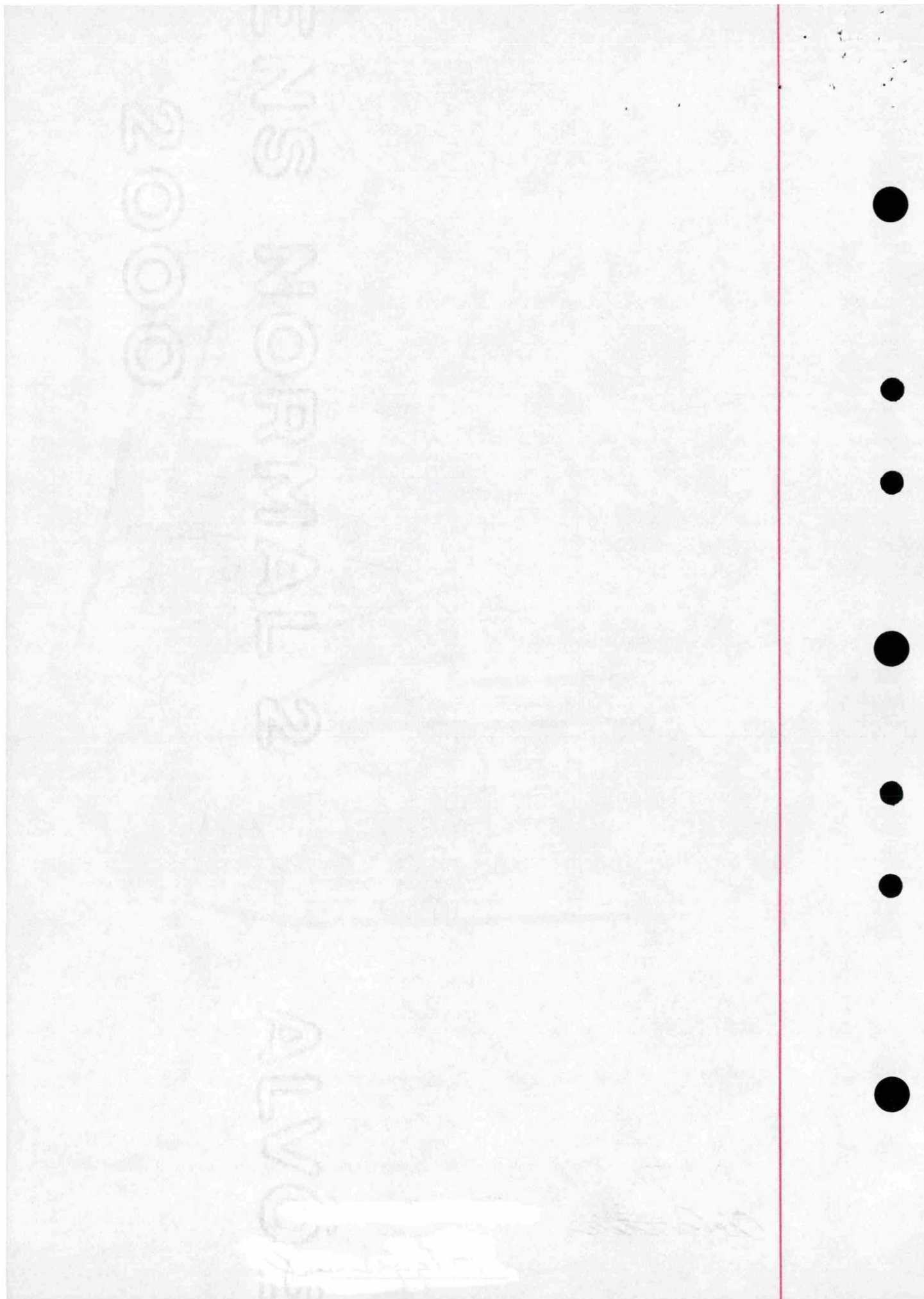
*[Signature]*

*[Signature]*

Norelco A/S

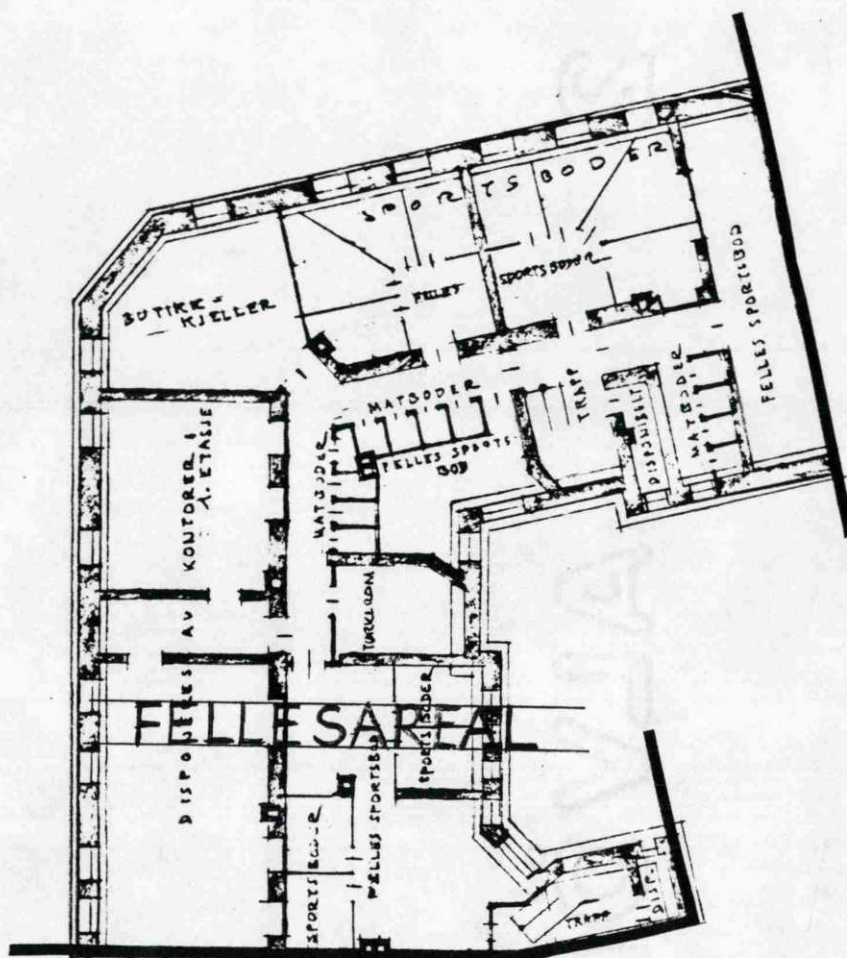
*[Signature]*

*[Signature]*





NIELS JUELSGT. 43  
GNR 213 BNR 267  
PLAN KJELLER  
FELLESAREAL



Oslo, den 22 mai 1989

Borettslaget Nils Juelsgt. 43

*[Signature]*

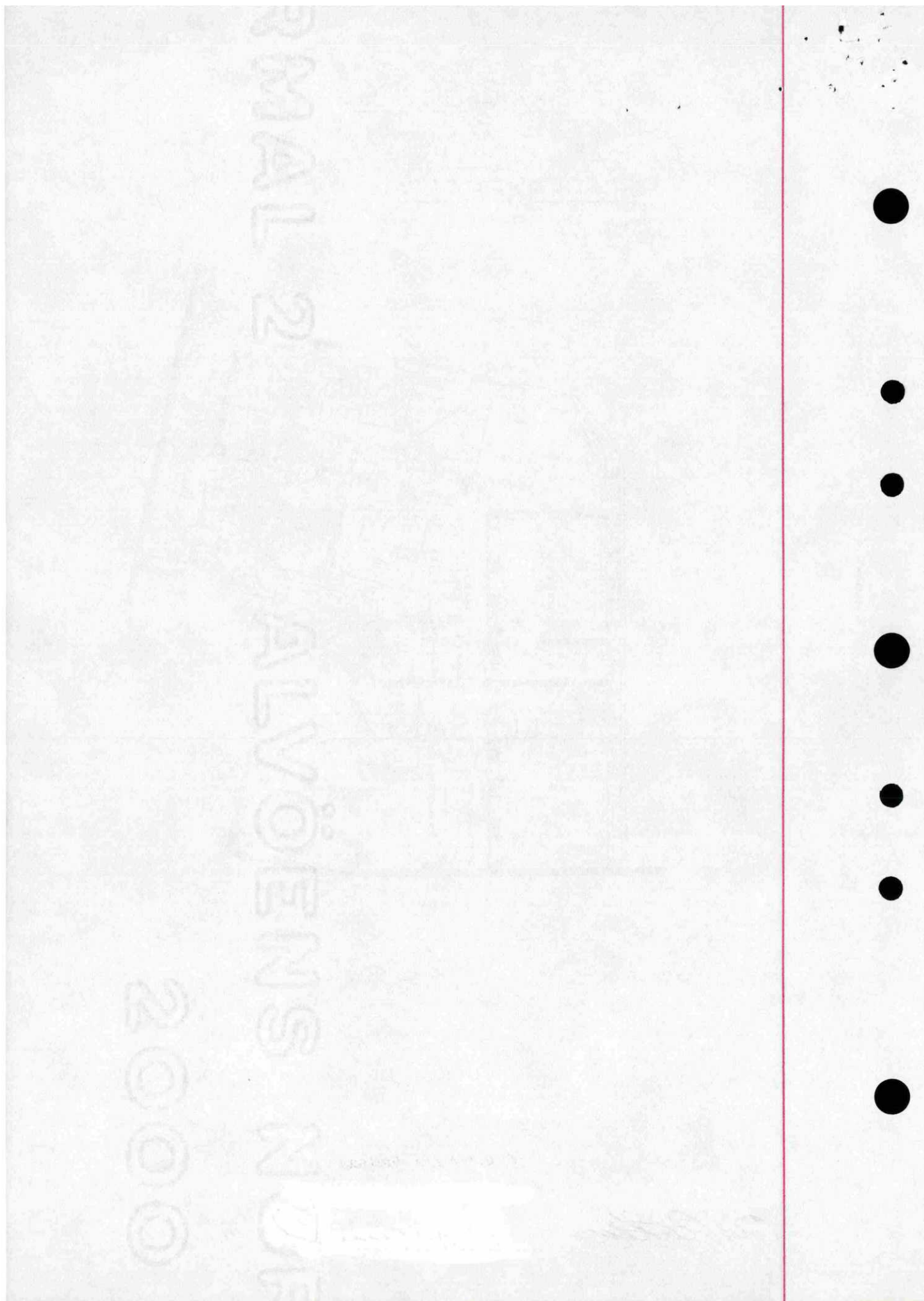
*[Signature]*

*[Signature]*

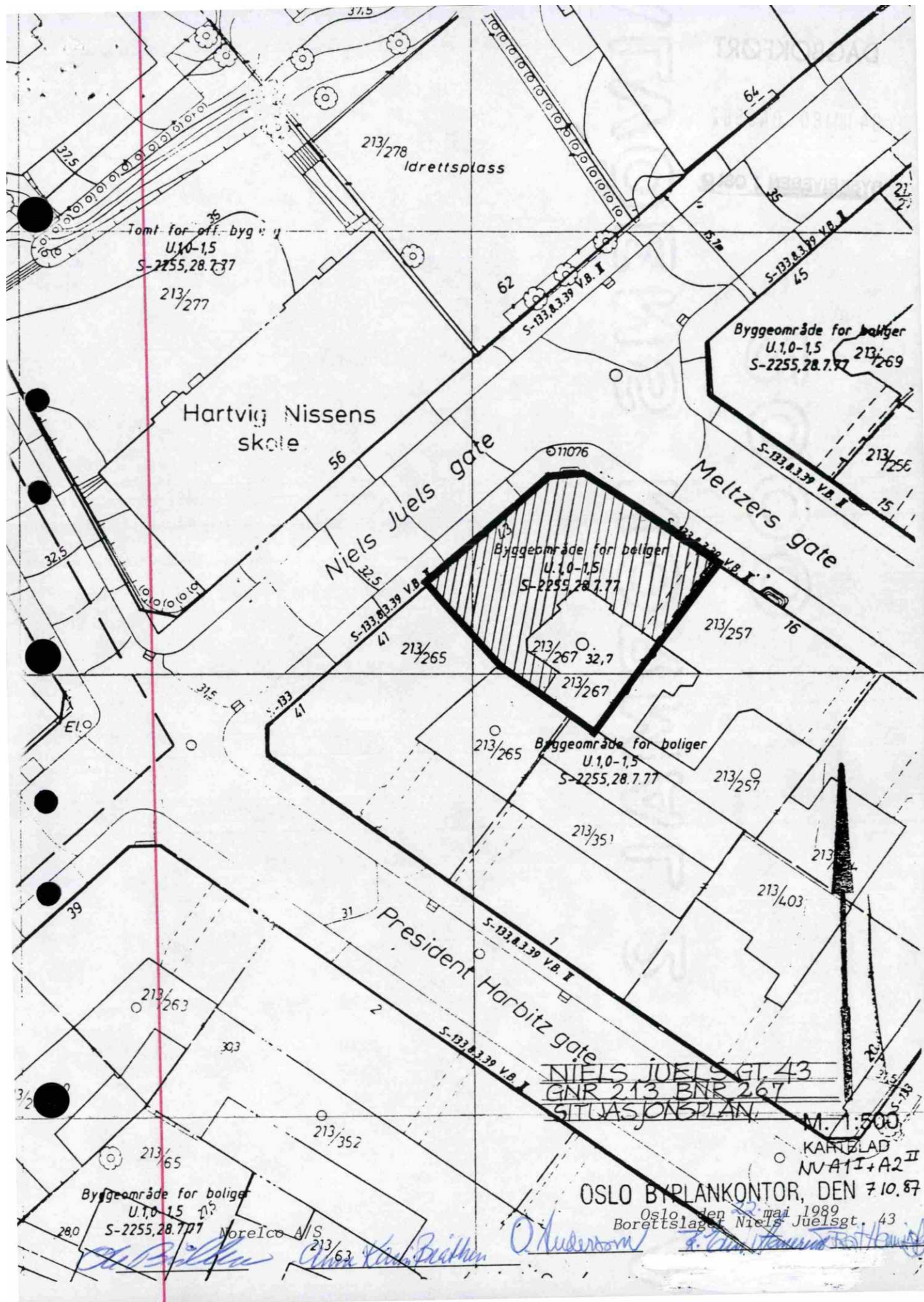
Norelco A/S

*[Signature]*

*[Signature]*







DAGBOKFØRT

04. JULI 89 043562

BYSKRIVEREN I OSLO

N  
O  
O  
O

LYØES  
NORMALE



Returneres etter tinglysing til

Advokat Nils Erik Setsaas  
Postboks 286  
1372 AskerBegjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i  
eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

03 SEP 1999

OSLO BYSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR.: 48400

PLAN OG BYGNINGSETATEN

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen

Kommunenr | Kommunens r

301 OSLO



Gnr

Bnr

Festenr

Snr

213 267

Doknr. 48400 Tinglyst: 03.09.1999 Emb. 105  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## 2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)<sup>2)</sup>

Navn

Ideell andel<sup>3)</sup>

951760331

BØRETTSLAGET NIELS JUELSTAD 43

1314

140339

JON SWENSEN

94

0410572

FALOB IQBAL

74

061066

HANNINGTON GOLDIN

97

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr        | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | leggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | leggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr     | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | leggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | leggs-areal <sup>6)</sup> |
|--------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1            | N                     | 206                         |                           | 13    | B                     | 74                          | B                         | 25        |                       |                             |                           | 37    |                       |                             |                           |
| 2            | N                     | 148                         |                           | 14    | B                     | 97                          | B                         | 26        |                       |                             |                           | 38    |                       |                             |                           |
| 3            | B                     | 77                          | B                         | 15    |                       |                             |                           | 27        |                       |                             |                           | 39    |                       |                             |                           |
| 4            | B                     | 141                         | B                         | 16    |                       |                             |                           | 28        |                       |                             |                           | 40    |                       |                             |                           |
| 5            | B                     | 102                         | B                         | 17    |                       |                             |                           | 29        |                       |                             |                           | 41    |                       |                             |                           |
| 6            | B                     | 77                          | B                         | 18    |                       |                             |                           | 30        |                       |                             |                           | 42    |                       |                             |                           |
| 7            | B                     | 126                         | B                         | 19    |                       |                             |                           | 31        |                       |                             |                           | 43    |                       |                             |                           |
| 8            | B                     | 117                         | B                         | 20    |                       |                             |                           | 32        |                       |                             |                           | 44    |                       |                             |                           |
| 9            | B                     | 77                          | B                         | 21    |                       |                             |                           | 33        |                       |                             |                           | 45    |                       |                             |                           |
| 10           | B                     | 141                         | B                         | 22    |                       |                             |                           | 34        |                       |                             |                           | 46    |                       |                             |                           |
| 11           | B                     | 102                         | B                         | 23    |                       |                             |                           | 35        |                       |                             |                           | 47    |                       |                             |                           |
| 12           | B                     | 94                          | B                         | 24    |                       |                             |                           | 36        |                       |                             |                           | 48    |                       |                             |                           |
| Sum tellere: |                       |                             |                           | 1579  |                       |                             |                           | = nevner: |                       |                             |                           | 1579  |                       |                             |                           |

4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

NOEN FORANDRINGER PÅ NOEN AV SEKSJONENE I  
HENHOLD TIL NY OPPMÅLING  
BØDER ER LAGT TIL SEKSJONENE OG ER NUMMERERT  
MED SEKSJONSNUMMER

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

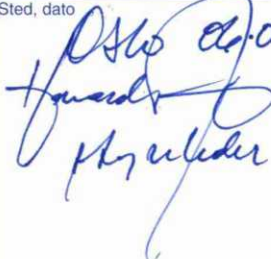
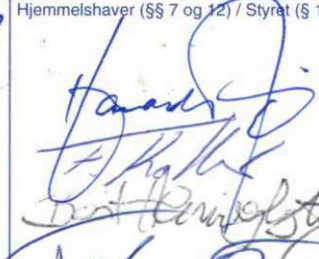
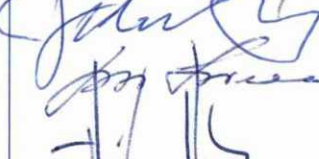
- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**
**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

| Sted, dato                                                                                               | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)                                                                                                                                                                                                                        | Ektefelle/registrert partner<br>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>26.05.99<br>leder | <br><br> | H. TOFT<br>F. KOLLER<br>B. HEMMINGHUST<br>J. IQBAL<br>SWENSEN<br>H. GOLDIN                                                        |



|                                                                                                                                                                                         |  |                                   |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------|--|
| <b>8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>9)</sup></b>                                                                                                                         |  |                                   |  |
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),<br>eller<br><input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30) |  |                                   |  |
| Sted, dato<br><i>Oslo 06.05.99</i>                                                                                                                                                      |  | Underskrift<br><i>[Signature]</i> |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                                               |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|--------------------|
| <b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>                                                                                                                                                                                                                               |                   |                                               |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt<br><input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup><br><br><input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor<br><input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt |                   |                                               |                    |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:                                                                                                                                                                                                                 |                   |                                               |                    |
| Gnr<br><i>213</i>                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bnr<br><i>267</i> | Fnr<br><i>1-14</i>                            | Snr<br><i>1-14</i> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                                               | kommune            |
| Dato<br><i>Oslo 06.05.99</i>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   | Stempel og underskrift<br><i>[Signatures]</i> |                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Noter:</b><br>1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsskema.<br>2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.<br>3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.<br>4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.<br>5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.<br>6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.<br>7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.<br>8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.<br>9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsskema. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

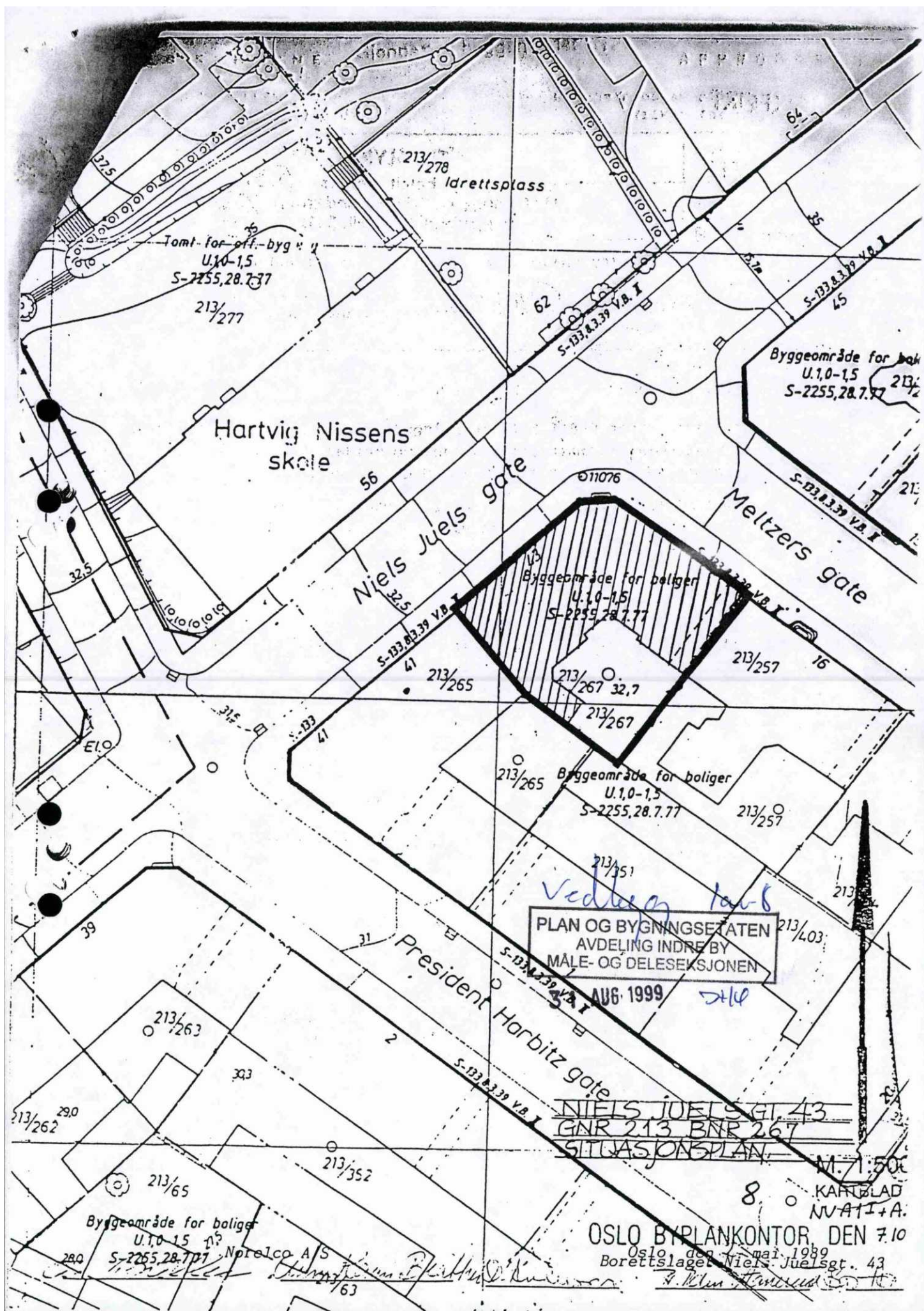
9. Kommunens tillatelse til seksjonering  
for 213/267/1-14

01 SEPT 1999

PLAN OG BYGNINGSETATEN  
AVDELING INDRE BY  
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

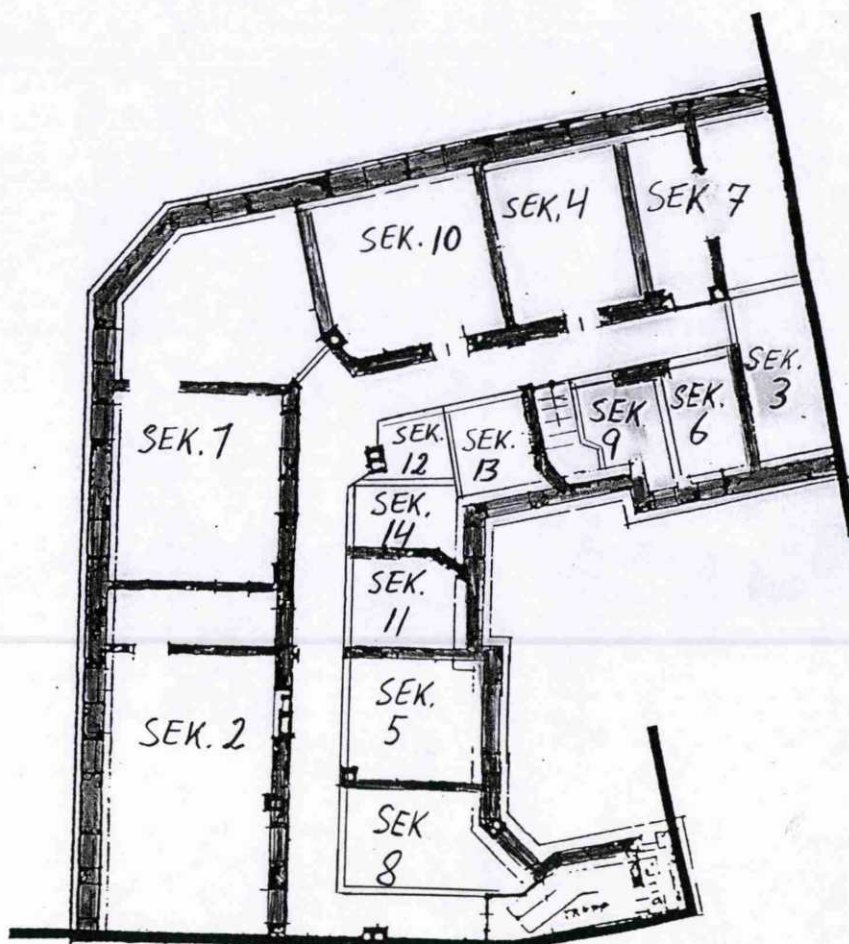
*Tor Valstad*  
**TOR VALSTAD**  
SEKSJONSLEDER







NIELS JUELSGT 43  
GNR 213 BNR 267  
PLAN KJELLER  
FELLESAREAL



Vedlegg 2 av 8  
PLAN OG BYGNINGSETATEN  
AVDELING INDRE BY  
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

31 AUG 1999 0710

Oslo, den

Sameiet Nils Juelsgt. 43

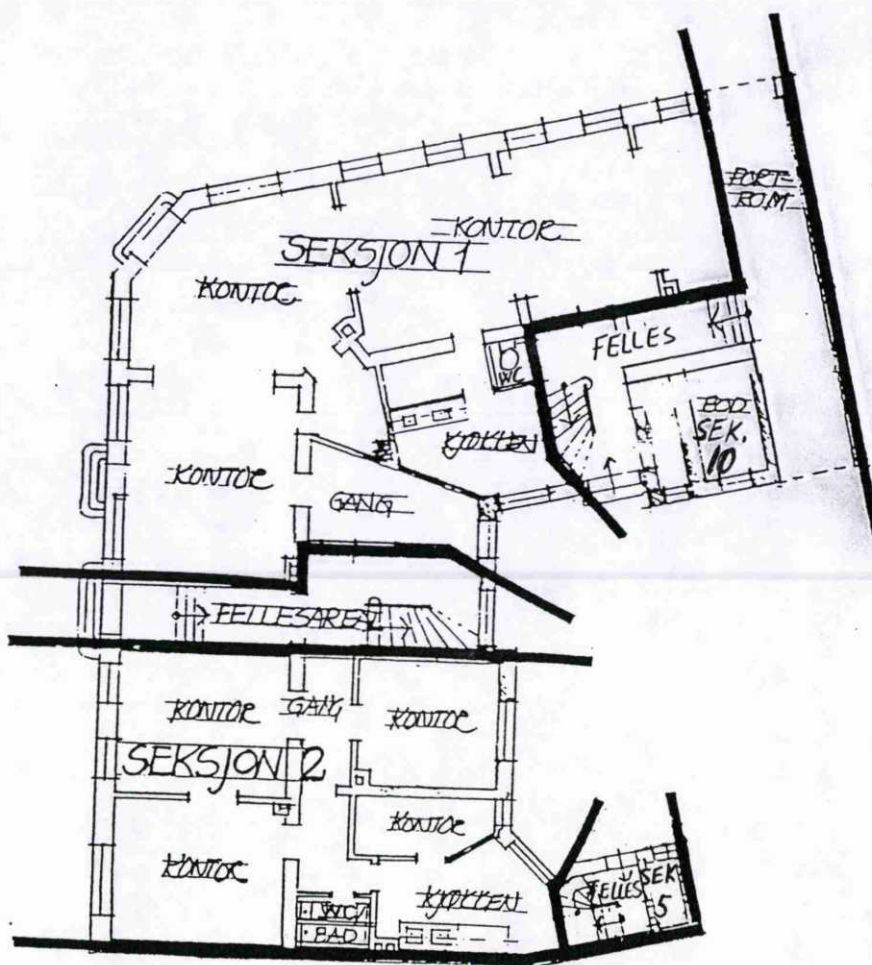
*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

1

NIELS JUELSTGT. 43  
GNR 213 BNR 267  
PLAN 1. ETASJE  
SEKSJ. 1 & 2



Vedlegg 3 av 8  
PLAN OG BYGNINGSETATEN  
AVDELING INDRE BY  
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Oslo, den

31 AUG 1999

214

Sameiet Niels Juelsgt. 43

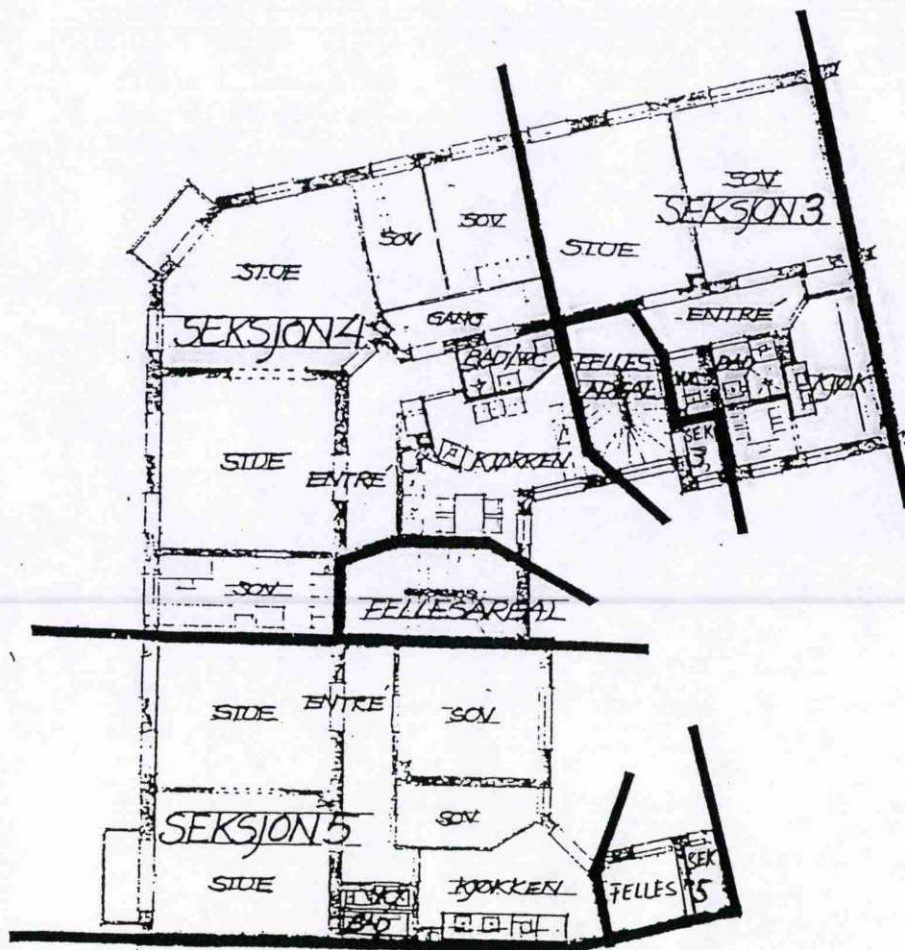
*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



NIELS JUELSGT. 43  
GNR 213 BNR 267  
PLAN 2. ETASJE  
SEKSJ. 3, 4 & 5



Vedlegg 4 av 8  
PLAN OG BYGNINGSETATEN  
AVDELING INDRE BY  
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

31 AUG 1999

DHP

Oslo, den

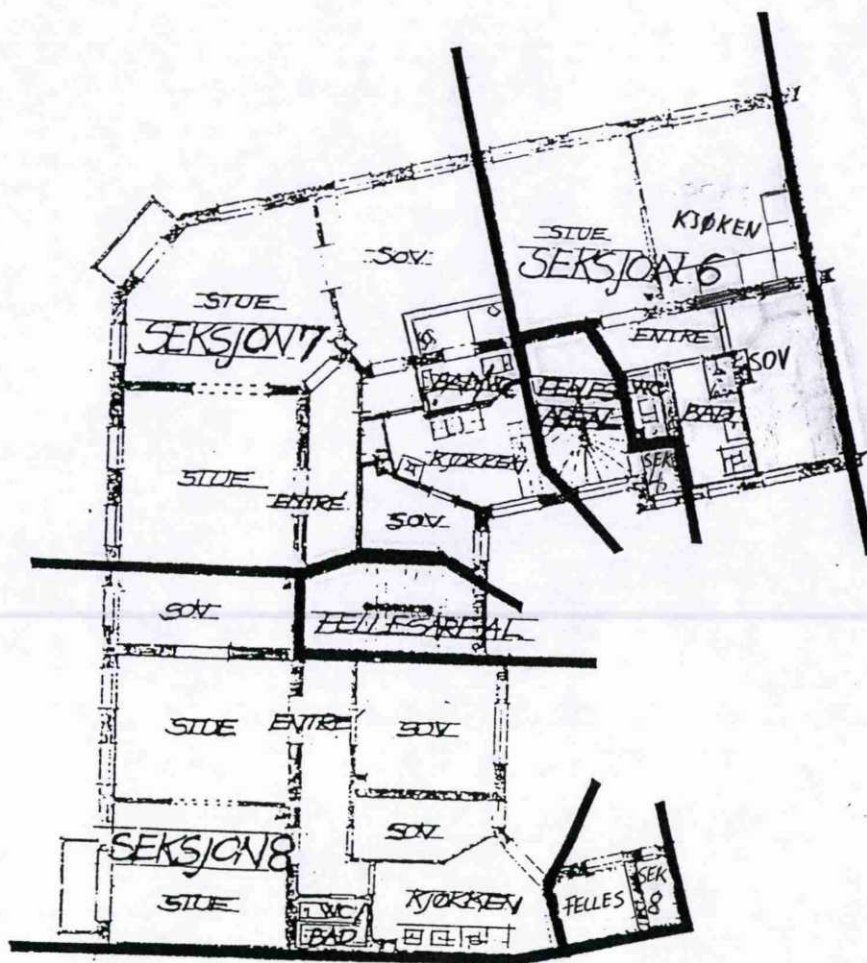
- Sameiet Niels Juelsgt. 43

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

NIELS JUELSGT. 43  
GNR 213 BNR 267  
PLAN 3. ETASJE  
SEKSJ. 6, 7 & 8



Vedlegg 5 av 8

PLAN OG BYGNINGSETATEN  
AVDELING INDRE BY  
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

31 AUG 1999

27/9

Oslo, den

Sameiet NIELS JUELSGT. 43

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

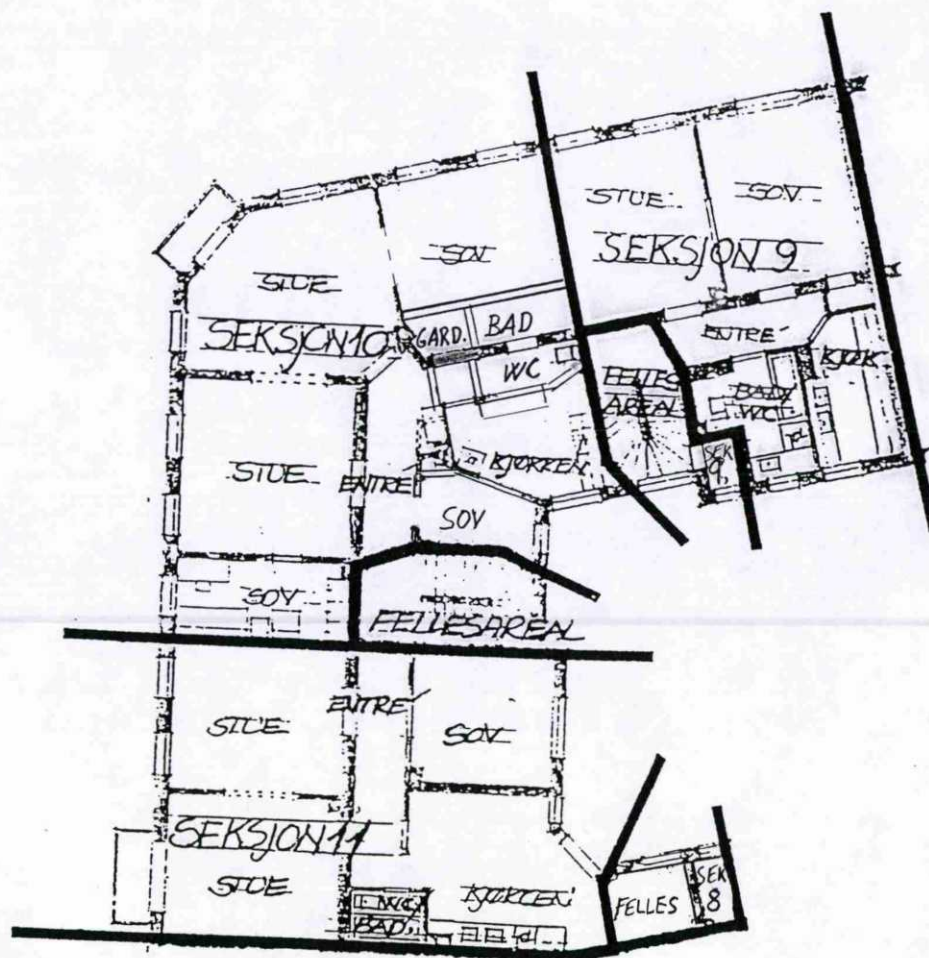
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

4



NIELS JUELSGT. 43  
GNR 213 BNR 267  
PLAN 4. ETASJE  
SEKSJ. 9, 10 & 11



Vedlegg 6 av 8  
PLAN OG BYGNINGSETATEN  
AVDELING INDRE BY  
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

31 AUG 1999 DHe

Oslo, den

Sameiet Niels Juelsgt. 43

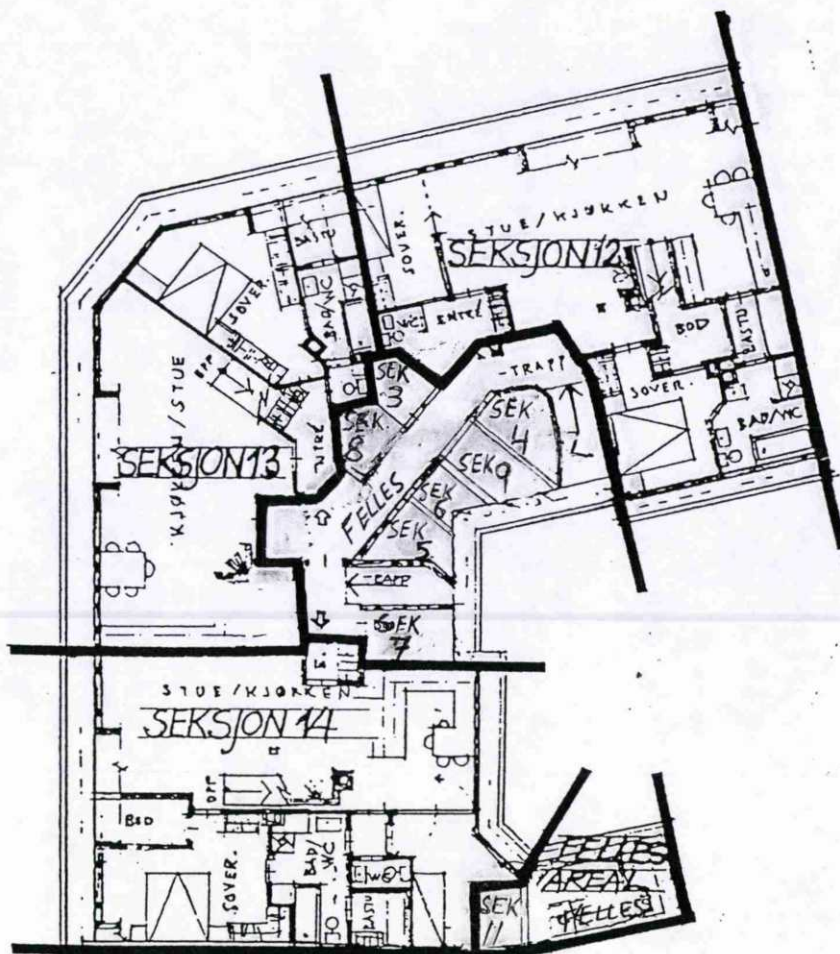
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]* 5

NIELS JUELSGT. 43  
GNR 213 BNR 267  
PLAN 5 ETASJE / LOFT  
SEKSJ. 12, 13 & 14  
(FORTS. SIDE 7)



Vedlegg 7 av 8  
PLAN OG BYGNINGSETATEN  
AVDELING INDRE BY  
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

31 AUG 1999 DHe

Oslo, den

Sameiet Niels Juelsgt. 43

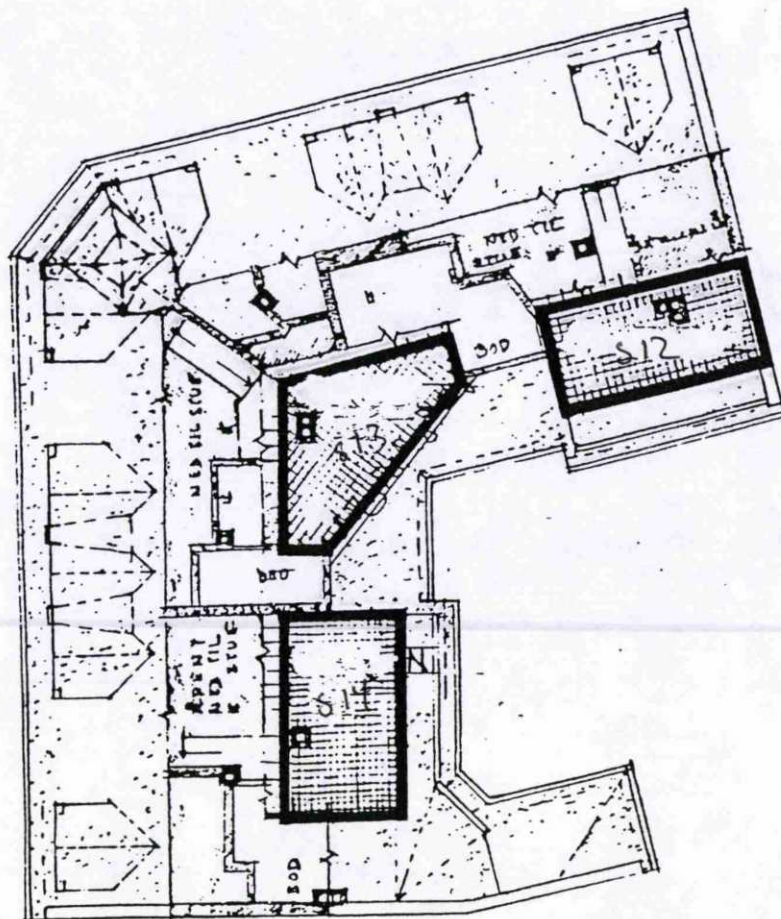
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



NIELS JUELSGT. 43  
GNR 213 BNR 267  
PLAN TAKTERRASSER  
SEKSJ. 12, 13 & 14  
(FORTS. FRA SIDE 6)



*Vedlegg 8 av 8*  
PLAN OG BYGNINGSETATEN  
AVDELING INDRE BY  
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

31 AUG 1999 *ste*

Oslo, den

Sameiet Niels Juelsgt. 43

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*F. Røkke*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

7

# Niels Juels gate 43A

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 195 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

## SKOLER

|                                                                 |                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>789 elever, 43 klasser          | 3 min <br>0.2 km    |
| Ruseløkka skole (1-10 kl.)<br>593 elever, 37 klasser            | 11 min <br>0.9 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser            | 19 min <br>1.6 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-...<br>408 elever, 30 klasser | 12 min <br>1 km   |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser            | 5 min <br>2.3 km  |
| Hartvig Nissens skole<br>630 elever                             | 1 min <br>0.1 km  |
| Wang Toppidrett<br>18 klasser                                   | 9 min <br>0.7 km  |

## OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                                                                                                      |                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Riddervolds plass i Skovveien<br>Linje 21          | 1 min <br>0.1 km    |
|  Briskeby<br>Linje 11                               | 3 min <br>0.2 km    |
|  Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 14 min <br>1.2 km   |
|  Nationaltheatret<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5          | 14 min <br>1.2 km |
|  Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer                 | 10 min <br>4.2 km |

## BARNEHAGER

|                                                  |                                                                                                       |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lycee Francais Rene Cassin Doslo (...<br>97 barn | 3 min <br>0.2 km |
| Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år)<br>16 barn    | 5 min <br>0.4 km |
| Hydroparken barnehage (1-5 år)<br>36 barn        | 6 min <br>0.5 km |

## DAGLIGVARE

|                    |                                                                                             |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Joker Briskeby     | 2 min  |
| Rema 1000 Briskeby | 4 min  |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

|                                    |        |   |
|------------------------------------|--------|---|
| 🛒 VIA Vika Shopping & Restauranter | 13 min | 🚶 |
| 🏪 Apotek 1 Skovveien               | 5 min  | 🚶 |
| 🍷 Briskeby Vinmonopol              | 4 min  | 🚶 |

## SPORT

|                               |        |   |
|-------------------------------|--------|---|
| ⚽ Uranienborg skole           | 4 min  | 🚶 |
| ⚽ Inkognito terrasse balløkke | 6 min  | 🚶 |
| 🏊 SATS Solli plass            | 7 min  | 🚶 |
| 🏊 EVO Oscarsgate              | 10 min | 🚶 |

«Dette er byens hyggeligste nabolag! Ingen over, ingen ved siden!»

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

### Kvalitet på barnehagene

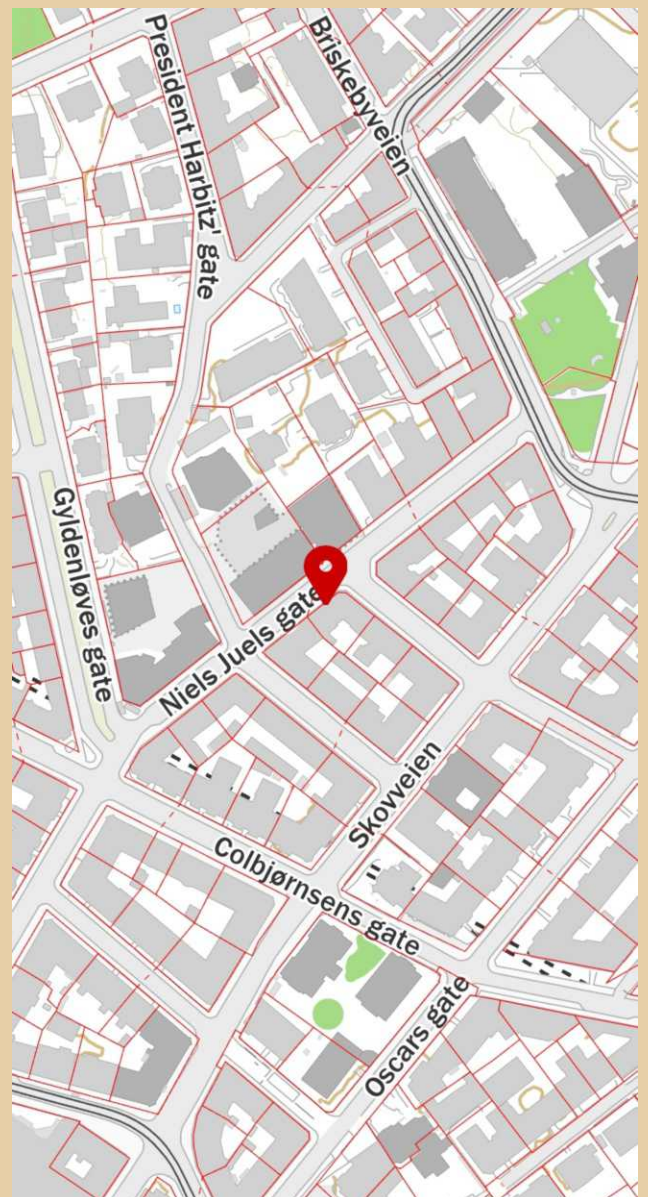
Veldig bra 87/100

### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil

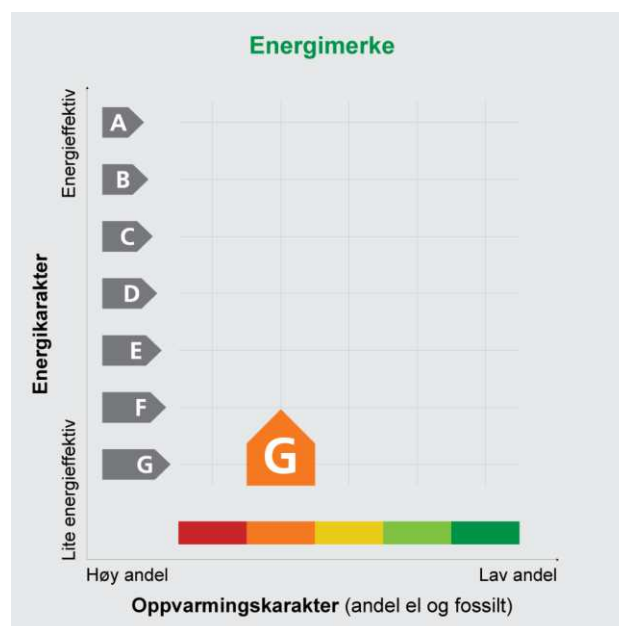


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Adresse               | Niels Juels Gate 43A |
| Postnr                | 0257                 |
| Sted                  | Oslo                 |
| Andels-/leilighetsnr. | /                    |
| Gnr.                  | 213                  |
| Bnr.                  | 267                  |
| Seksjonsnr.           | 5                    |
| Festenr.              |                      |
| Bygn. nr.             |                      |
| Bolignr.              |                      |
| Merkenr.              | A2018-935187         |
| Dato                  | 02.10.2018           |

Innmeldt av Espen Hansen



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 1899

**Bygningsmateriale:** Mur/tegl

**BRA:** 91

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet

Ved

**Ventilasjon:** Kun naturlig

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler

Lukket peis eller ovn

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Niels Juels Gate 43A  
Postnr/Sted: 0257 Oslo  
Leilighetsnummer:  
Bolignr:  
Dato: 02.10.2018 12:44:28  
Energimerkenummer: A2018-935187  
Ansvarlig for energiattesten: Espen Hansen  
Energimerking er utført av: Espen Hansen

Gnr: 213  
Bnr: 267  
Seksjonsnr: 5  
Festenr:  
Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på varmeanlegg

## **Tiltak 7:        Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Brukertiltak**

### **Tips 1:        Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### **Tips 2:        Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tips 3:        Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tips 4:        Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tips 5:        Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tips 6:        Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tips 7:        Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Dato: 03.06.2026  
Saksbehandler: Automatisert produksjon  
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534218  
Deres ref: 9258403

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 213, BNR. 267.

Vi viser til bestilling av 03.06.2026 for eiendom gnr. 213, bnr. 267.

### **GNR. 213 BNR. 267**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.05.1896.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**492 m².**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder

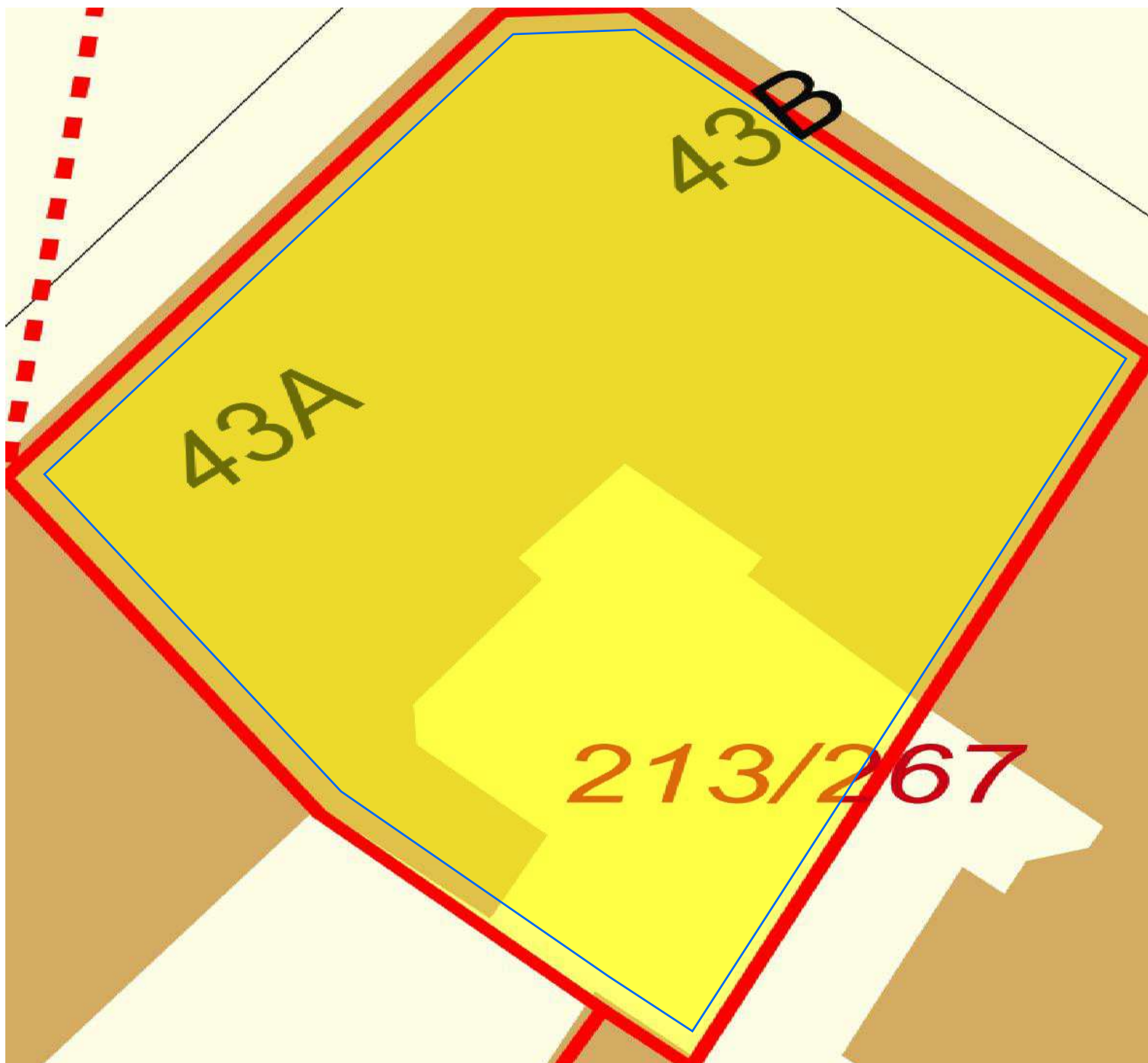
Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

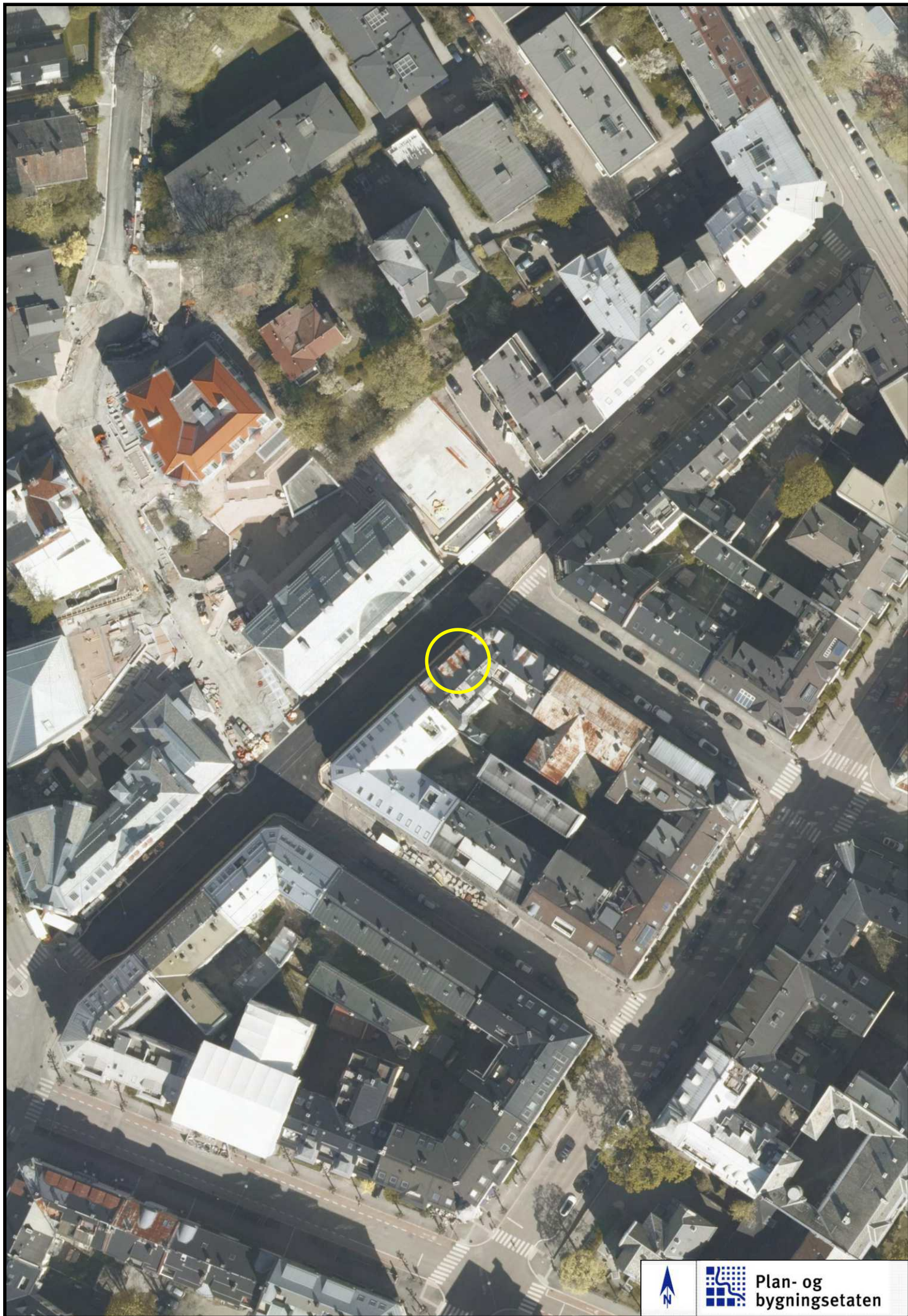
Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA









Plan- og  
bygningsetaten



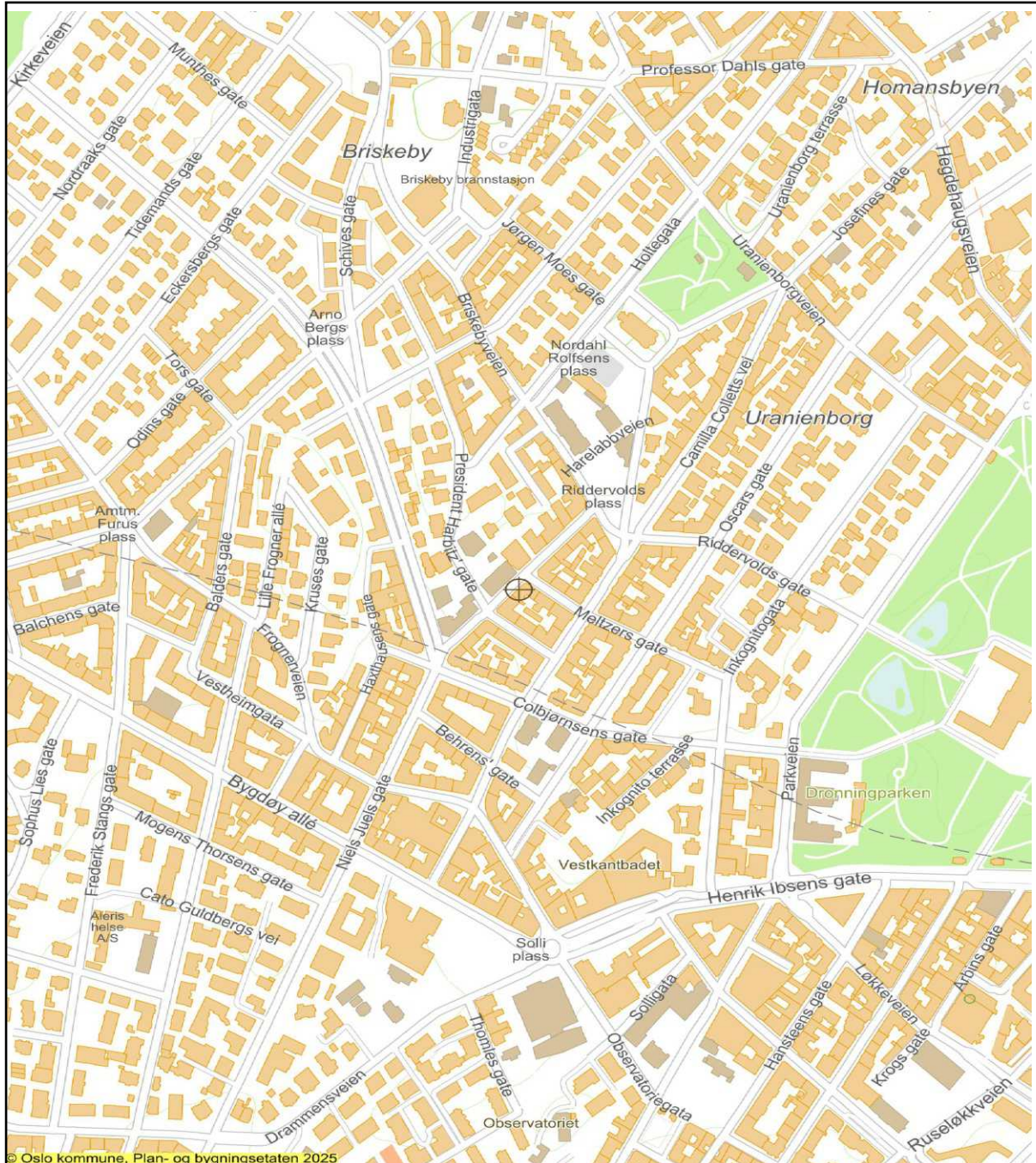
# Oversiktskart

Adr.: Niels Juels gate 43 A

Bydel : FROGNER

Gnr bnr : 213 / 267

Skolekrets (2020/2021): Uranienborg



Dato: 03.06.2026

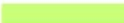
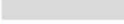
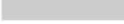
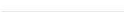
Målestokk 1: 7 500 (A4)







## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                    |                                       |                                                                                   |                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|    | 40 - Friområde/park                   |  | Grense for bebyggelse                  |
|    | 110 - Bolig m.tilh. anlegg            |  | Beregnet senterlinje veg               |
|    | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg |  | Byggegrense                            |
|    | 162 - Skole m.tilh.anlegg             |  | Bebyggelse som forutsettes fjernet     |
|    | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn    |  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
|    | 311 - Annet veiareal                  |                                                                                   |                                        |
|    | 312 - Fortau                          |  | Veistengning/fysisk kjøresperre        |
|    | 316 - Gatetun/gågate                  |  | Avkjørsel                              |
|    | 330 - Parkering/utfartsparkering      |  | Innkjøring                             |
|    | 1162 - Undervisning                   |  | Utkjøring                              |
|    | 2010 - Veg                            |  | Eksisterende tre som skal bevares      |
|    | 2012 - Fortau                         |                                                                                   |                                        |
|    | 2082 - Parkeringsplasser              |                                                                                   |                                        |
|    | 660 - Spesialområde bevaring bolig    |                                                                                   |                                        |
|    | RbBevaringGrense                      |                                                                                   |                                        |
|    | RpBestemmelseOmråde                   |                                                                                   |                                        |
|  | RpBestemmelseGrense                   |                                                                                   |                                        |
|  | RpAngittHensynSone                    |                                                                                   |                                        |
|  | RpAngittHensynGrense                  |                                                                                   |                                        |
|  | RpSikringSone                         |                                                                                   |                                        |
|  | RpSikringGrense                       |                                                                                   |                                        |
|  | 311 - Annet veiareal                  |                                                                                   |                                        |
|  | 312 - Fortau                          |                                                                                   |                                        |
|  | 325 - Veigrunn i tunnel               |                                                                                   |                                        |
|  | 913 - Formålavgrensning               |                                                                                   |                                        |
|  | 930 - Reguleringslinje                |                                                                                   |                                        |
|  | 932 - Regulert kant kjørebane         |                                                                                   |                                        |
|  | 934 - Regulert trikkespor             |                                                                                   |                                        |
|  | 935 - Regulert parkeringsfelt         |                                                                                   |                                        |
|  | 936 - Regulert fotgjengerovergang     |                                                                                   |                                        |
|  | Formålgrense                          |                                                                                   |                                        |
|  | Plangrense (gammel lov)               |                                                                                   |                                        |
|  | Plangrense (ny lov)                   |                                                                                   |                                        |
|  | RpRegulertHøyde                       |                                                                                   |                                        |



595800

596100

596400

6643800

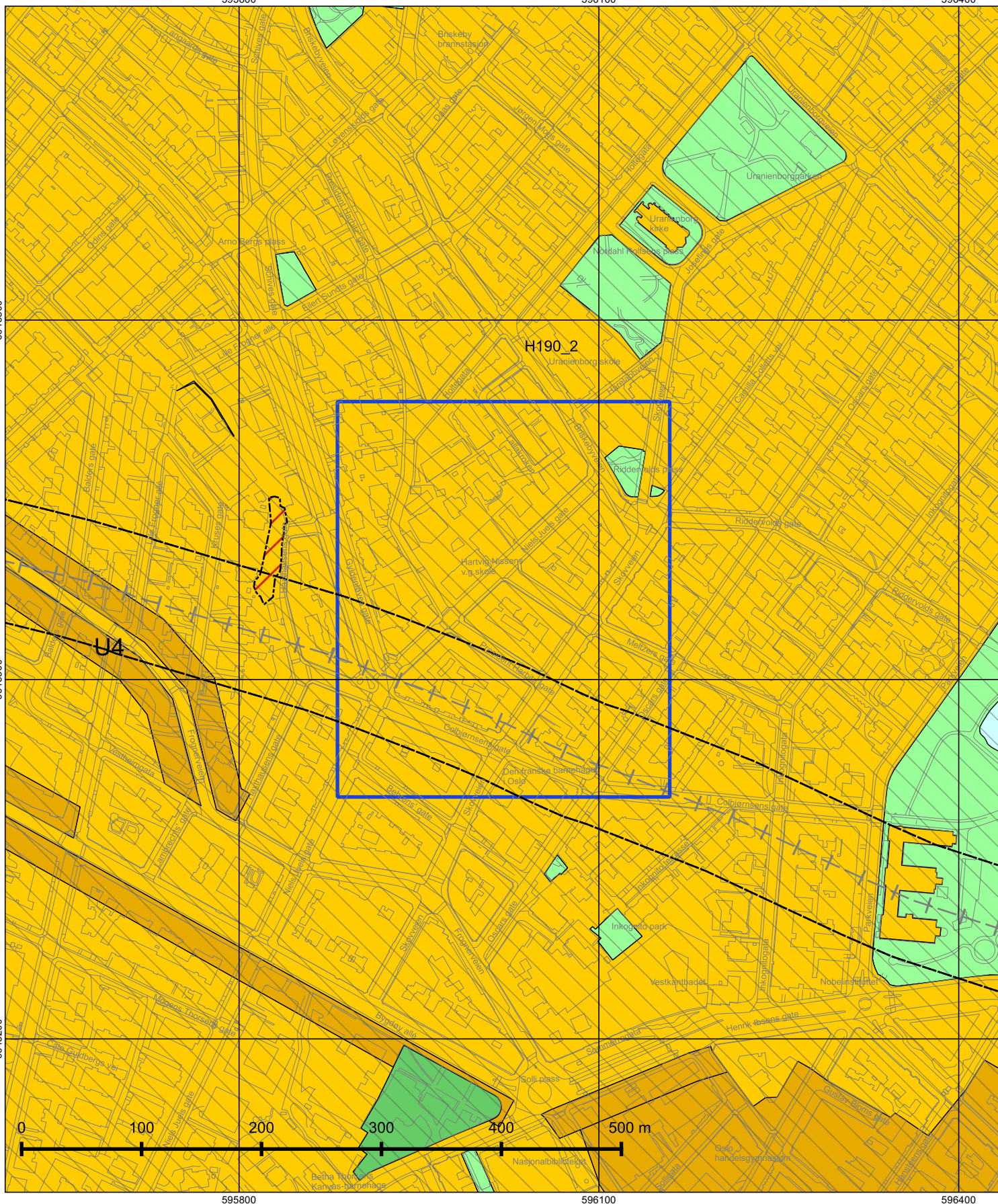
6643800

6643500

6643500

6643200

6643200



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 03.06.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 158930/86534218

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

|  |                                            |  |                                                           |
|--|--------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------|
|  | Farled                                     |  | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|  | Fjernveg (tunnel)                          |  | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|  | Fjernveg                                   |  | Bane, eksisterende                                        |
|  | Markagrense                                |  | Havn, eksisterende                                        |
|  | Plangrense                                 |  | Havn, fremtidig                                           |
|  | Sporveg (tunnel), fremtig                  |  | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|  | Sporveg (tunnel), eksisterende             |  | Grønnstruktur, eksisterende                               |
|  | Sporveg, eksisterende                      |  | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|  | Sporveg, fremtidig                         |  | Forsvaret                                                 |
|  | Jernbane (tunnel), fremtidig               |  | LNF-areal, eksisterende                                   |
|  | Jernbane (tunnel), eksisterende            |  | LNF-areal, fremtidig                                      |
|  | Jernbane, eksisterende                     |  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|  | Turvei                                     |  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk)              |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk)                  |  | Farled                                                    |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, eksisterende                                  |
|  | Samferdsel (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt           |  | Naturområde                                               |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt              |  | Friluftsområde                                            |
|  | Spredt boligbebyggelse                     |  | Ytre by (utviklingsområder)                               |
|  | Bestemmelsesgrense                         |  | Indre by (utviklingsområder)                              |
|  | Aktivitetssone marka                       |  | H570 - Bevaring kulturmiljø                               |
|  |                                            |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.              |
|  |                                            |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)    |
|  |                                            |  | H810_2 - Krav om felles planlegging                       |
|  |                                            |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)         |
|  |                                            |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                       |
|  |                                            |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann                             |
|  |                                            |  | H190 - Andre sikringssoner                                |
|  |                                            |  | H310_1 - Kvikkleire                                       |
|  |                                            |  | H310_2 - Steinsprang                                      |
|  |                                            |  | H320_1 - Stormflo                                         |
|  |                                            |  | H320_2 - Elveflom                                         |
|  |                                            |  | H390 - Deponi                                             |

LØSØRE OG  
TILBEHØR



## **OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

### **Generelt**

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.



10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**

Niels Juels gate 43 A, 0257 Oslo  
Gnr. 213, Bnr. 267, Snr. 5, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**

159260363

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Dyve & Partnere

**Saksbehandler:**

Jørgen Ek

**Telefon / Mobil:**

22 55 01 11 / 948 53 504

**E-post:**

jorgen.ek@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:**

|                            |           |       |
|----------------------------|-----------|-------|
| <b>Kjøpesum</b>            | <b>Kr</b> | <hr/> |
| <b>Beløp med bokstaver</b> | <b>Kr</b> | <hr/> |

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den**

**Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: 

---

---

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: 

---

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: 

---

 Referanse og tlf nr: 

---

Lånt kapital: 

---

 Kr 

---

Egenkapital: 

---

 Kr 

---

**Totalt:** 

---

 **Kr** 

---

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: 

---

 Navn: 

---

Fødselsdato: 

---

 Fødselsdato: 

---

Adr: 

---

 Adr: 

---

Postnr: 

---

 Sted: 

---

 Postnr: 

---

 Sted: 

---

Tlf: 

---

 E-post: 

---

 Tlf: 

---

 E-post: 

---

Dato: 

---

 Sign: 

---

 Dato: 

---

 Sign: 

---

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
-